

# FORVALTNINGSREVISJONSRAPPORT

## ”VEDLIKEHOLD AV KOMMUNALE BYGG I RE KOMMUNE”

2012



UTARBEIDET AV

The logo for Vestfold Kommunerevisjon. It features a stylized 'V' composed of three parallel lines in red, white, and blue. To the right of the 'V' is the word 'Vestfold' in a bold, blue, sans-serif font. Below 'Vestfold' is the word 'Kommunerevisjon' in a smaller, blue, sans-serif font.

## Innhold

<b>0. SAMMENDRAG.....</b>	<b>3</b>
<b>1. INNLEDNING.....</b>	<b>6</b>
1.1 BAKGRUNN FOR PROSJEKTET .....	6
1.2 AVGRENSNING .....	6
1.3 HØRING .....	6
<b>2. FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER.....</b>	<b>7</b>
2.1 FORMÅL .....	7
2.2 PROBLEMSTILLINGER .....	7
<b>3. METODEBRUK OG GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET .....</b>	<b>7</b>
<b>4. REVISJONSKRITERIER .....</b>	<b>8</b>
<b>5. FAKTADEL MED REVISORS VURDERINGER.....</b>	<b>10</b>
5.1 PROBLEMSTILLING: I HVILKEN GRAD HAR RE KOMMUNE GODE SYSTEMER FOR PLANMESSIG VEDLIKEHOLD AV KOMMUNENS BYGNINGSMASSE? .....	10
5.1.1 Overordnede målsettinger og retningslinjer for vedlikehold av kommunal bygg .....	10
5.1.2 Oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader .....	12
5.1.3 Planer med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg .....	15
5.1.4 Vedlikeholdskostnader på samme nivå som normtall for bransjen .....	22
5.1.5 Resultat spørreundersøkelser – tema: vedlikehold kommunale bygg .....	24
5.1.6 Revisors totalkonklusjon av problemstilling med underpunkter .....	31
<b>6.0 ANBEFALINGER.....</b>	<b>35</b>
<b>7.0 RÅDMANNENS UTTALELSE .....</b>	<b>36</b>
<b>VEDLEGG 1 – NÆRMERE OM DE ENKELTE REVISJONSKRITERER .....</b>	<b>37</b>
1. TEMAHEFTE ” BYGNINGSVEDLIKEHOLD – BEDRE PLANLEGGING – EN NØKKEL TIL BEDRE VEDLIKEHOLD ” .....	37
TEMAHEFTE UTARBEIDET AV NTNU, SENTER FOR EIENDOMSUTVIKLING OG – FORVALTNING .....	37
2. EIENDOMSUTVALGET I NOU 2004:22 VELHOLDTE BYGNINGER GIR MER TIL ALLE - OM EIENDOMSFORVALTNINGEN I KOMMUNSEKTOREN .....	43
3. KS – BEDRE EIENDOMSFORVALTNING OG VEDLIKEHOLD – EN VEILEDER FOR RÅDMENN OG FOLKEVALGTE 44	
<b>VEDLEGG 2 – UTDRAG FRA VEDLIKEHOLDSPLAN FOR KOMMUNALE BYGG - 2008 .....</b>	<b>45</b>
<b>VEDLEGG 3 – KS SAK 45/12 – VEDLIKEHOLDSPLAN KOMMUNALE BYGG .....</b>	<b>51</b>
<b>VEDLEGG 4 – VEDLIKEHOLDSBEHOV REVETAL UNGDOMSSKOLE.....</b>	<b>56</b>

## 0. SAMMENDRAG

Vestfold kommunerevisjon har i dette prosjektet undersøkt om Re kommune har gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunal bygningsmasse. I tillegg har vi sett nærmere på utviklingen av vedlikeholdskostnader i Re kommune for årene 2010 – 2012, og vurdert KOSTRA-tallene i Re kommune opp mot sammenlignbare kommuner og normtall for bransjen.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av dokumentgransking, hvor gjennomgang av kommunens saksbehandling, vedtak og planer har vært grunnleggende. I tillegg er det innhentet opplysninger fra regnskapet og KOSTRA-rapporteringen. For å få kommunens egen vurdering av vedlikeholdssituasjonen, er det sendt ut spørreundersøkelser til rådmann og ledelse samt vaktmestere. Resultat av dokument- og regnskapsanalyse og kommunens egne vurderinger er kontrollert opp mot gjeldende revisjonskriterier. Revisjonskriteriene er presentert i vedlegg til rapporten i tillegg til en kort oppsummering under hver problemstilling.

Hovedmålsettingen i prosjektet har vært å få svar på følgende hovedproblemstilling med underpunkter:

- **I hvilken grad har Re kommune gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse?**

Nedenfor presenteres revisors vurderinger av underpunktene med hovedproblemstilling tilslutt.

### 1. Overordnede målsettinger og retningslinjer for vedlikehold av kommunale bygg

Revisor vurderer at Re kommune har en overordnet målsetting for vedlikehold av kommunale bygg, gjennom målet som fremkommer av gjeldende kommuneplan. Det fremgår av føringene til målet at blant annet vedlikeholdsplanen for kommunale bygg skal ajourføres årlig og at det skal foretas løpende tilstandsvurderinger for å gjøre byggene sikrere og redusere behovet for fremtidig vedlikehold.

Revisor kan imidlertid ikke se at det foreligger en ajourført overordnet strategisk helhetsplan for bygningsmassen i Re kommune. Det er imidlertid fremmet en sak i kommunestyret 27/11, som omhandler vurderinger i forhold til salg, men poenget er at det bør finnes et overordnet dokument som sammenfatter byggeiers vurderinger om den enkelte bygning, og som sier noe om bruksnytt i dag og behov for eventuelle tilpasninger i fremtiden.

Vi kan heller ikke se, gjennom vår dokumentanalyse, at det foreligger en vedlikeholdsstrategi i Re kommune, som konkret beskriver ønsket tilstand (kvalitet og befatning) på bygningsmassen og hvordan man ønsker å vedlikeholde. En vedlikeholdsstrategi bør i det minste kunne tilfredsstillende lovpålagte krav overfor eier og bruker, og bør fastsettes på porteføljenivå da valg av ambisjons- og akseptnivå avhenger av type bygg, virksomhet og bruksomfang.

Revisor gjør imidlertid oppmerksom på at Re kommunes Vedlikeholdsplan for 2008, med vedlegg, inneholder elementer av en slik overordnet strategisk helhetsplan og

vedlikeholdsstrategi, men denne er ikke ajourført siden 2008. For å oppnå tilfredsstillende totaloversikt over bygningsmassen, nåværende og fremtidige behov, samt konkrete mål for vedlikeholdsarbeidet, vil det være nødvendig å etablere en overordnet strategisk helhetsplan for bygningsmassen, samt en vedlikeholdsstrategi som gir konkrete føringer for vedlikeholdsarbeidet i kommunen.

## **2. Oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader**

Revisor vurderer at Re kommune per dato ikke har en samlet oppdatert oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader.

Revisor vurderer imidlertid at Vedlikeholdsplanen for kommunale bygg 2008 med vedlegg, tilfredsstilte kriteriet om en samlet oversikt over den kommunale bygningsmassen. Bygningsmassen var da oppgitt med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader. Revisor vurderer at tilstandsanalysene, som ble gjennomført i 2008, er i tråd med gitte revisjonskriterier, da tilstandsanalyser er et av de viktigste virkemidler for å konstantere den faktiske vedlikeholdsstandarden på det enkelt bygg. Videre fremgår det av revisjonskriteriet at tilstandsanalysene med fordel kan utføres hvert 5. År. Re kommune bør således vurdere en ny tilstandsvurdering av alle bygg i 2013.

Revisor kan ikke se av planen fra 2008 om det er foretatt konkrete vurderinger av om byggene tilfredsstillende forskriftsmessige- og lovpålagte krav.

Revisor vurderer at Re kommune bør oppdatere arealoversikten årlig. Dette for å tilfredsstillere Re kommunes egne føringer om at vedlikeholdsplanen for samtlige kommunale bygg skal ajourføres årlig og at arealoversikten er i samsvar med rapporteringen i KOSTRA.

Vår kontroll avdekket at det var avvik i de fleste arealkategorier rapportert i KOSTRA, i forhold til tall oppgitt fra Re kommune i 2011.

Videre vurderer revisor at Re kommune overholder gjennomføring av tilstandsanalyser hvert 5 år, som anbefalt, men at frekvensen på når man foretar nye tilstandsvurderinger vil være helt avhengig av nivået på planmessig verdibevarende vedlikehold i perioden.

Forslag til utviklingskostnader (investeringsutgifter) i planperioden fremgår også av Vedlikeholdsplan 2008. Dette er i tråd med de definerte revisjonskriteriene.

## **3. Planer med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg**

Revisor vurderer, på bakgrunn av ovennevnte kontroll, at Re kommune til en viss grad har planer for vedlikehold av kommunale bygg. I 2008 ble det foretatt en tilstandsanalyse av alle kommunale bygg og laget en vedlikeholdsplan i tråd med kravene i revisjonskriteriene. Denne planen har ikke vært oppdatert siden 2008. Først i 2011 og 2012 er det lagt frem nye vedlikeholdsplaner for kommunestyret, *Vedlikeholdsplan kommunale bygg*, hvor det fremkommer et stipulert behov for vedlikehold. Disse planene er, i følge saken, i stor grad en oppsummering av brukernes/vaktmesternes ønsker. Planene er en oppsummering av korrektive tiltak og gir ingen fullstendig oversikt over hva som burde vært gjort i forhold til

større vedlikeholdsoppgaver. Dette er ikke i tråd med revisjonskriteriet om at *vedlikeholdsplanen for samtlige kommunale bygg, med en prioritering av behovene, skal ajourføres årlig.*

Vi finner det noe usikkert om vedlikeholdsoppsummeringen har med tiltak for lukking av avvik, jamfør tilstandsrapportene fra Miljørettet helsevern, da dette ikke fremgår av listen ei heller med frister.

For en kommune vil det normalt ikke være mulig å rette opp samtlige forhold innenfor et budsjettår, og utbedringer må gjøres planmessig over flere år og innarbeides i økonomiplanen. En vedlikeholdsplan må derfor inneholde tiltak både på kort og lang sikt, sammen med eventuelle investeringsbehov for det enkelte bygg. Tiltak som fremgår av vedlikeholdsplanen bør primært være fremsatt på bakgrunn av en tilstandsanalyse, og være forankret i en fastsatt vedlikeholdsstrategi hos eier.

Vedlikeholdsplanen/oppsummeringen i KS sak 45/12 inneholder svært få tiltak av ordinær vedlikeholdsmessig karakter og bærer tydelig preg av å være ”brannslukking”. Enkelte av tiltakene bærer preg av å være driftsutgifter og ikke vedlikehold.

#### **4. Vedlikeholdskostnader på samme nivå som normtall for bransjen**

Revisor vurderer at det er vanskelig å konkludere på de rapporterte KOSTRA-tallene vedrørende vedlikeholdsaktiviteter for årene 2010 og 2011, på grunn av manglende rapportering av lønnsutgifter til vedlikehold og usikkerhet med hensyn til innrapportert areal.

Legger vi de justerte regnskapstallene for 2010 og 2011 til grunn, hvor vi har lagt til en stipulert andel av vaktmesternes lønn til vedlikeholdsarbeider, og dividerer på justert areal på eide lokaler – har Re kommune utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning, som ligger over snittet for sammenlignbare kommuner i 2010 og med en økning i 2011. Sammenlignet med Landet, ligger Re kommunes utgifter en god del under snittet i 2010 og en del over snittet i 2011. Videre er utgiftstallet for Re kommune betydelig lavere enn snittet for kommunene i Vestfold i 2010, men en god del høyere i 2011.

Revisor vurderer at Re kommunes regnskapstall, med tillegg av stipulert andel vaktmestertjenester til vedlikehold, ligger noe under normtallet for ”normal standard” for vedlikehold på kr 100,- per m<sup>2</sup> for 2011 og 2010.

- **Konklusjon fra spørreundersøkelsen:**

Resultatene fra spørreundersøkelsene til administrasjonen og vaktmestrene, tyder på at Re kommune har et potensial til forbedring av systemer for planmessig vedlikehold og at kommunen har utfordringer med å følge opp med ressurser til vedlikehold. Et klart flertall av respondentene mener at standarden på bygningsmassen oppleves som dårligere enn for 5 år siden og de mener at kommunen ikke har tilstrekkelig kompetanse på byggforvaltning. Et stort flertall av respondentene mener videre at kommunen ikke har en hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen.

Nedenfor følger en oppsummering på hovedproblemstillingen:

- **I hvilken grad har Re kommune gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse?**

Revisor mener, på bakgrunn av ovennevnte vurderinger, at Re kommune har et forbedringspotensial for tilretteleggelse av et system for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Resultatene fra spørreundersøkelsen, til administrasjonen og vaktmestere i Re kommune, underbygger også denne konklusjonen.

## 1. INNLEDNING

### 1.1 BAKGRUNN FOR PROSJEKTET

#### Generelt

Gjennomføring av forvaltningsrevisjon er en lovpålagt oppgave i kommuner og fylkeskommuner, jf. Kommuneloven med forskrifter. Kontrollutvalget har ansvar for at det årlig blir gjennomført forvaltningsrevisjon og at det utarbeides plan for forvaltningsrevisjon basert på en overordnet analyse.

Dette forvaltningsrevisjonsprosjektet bygger på RSK 001 *Standard for forvaltningsrevisjon*, som angir hva som er god kommunal revisjonsskikk i forvaltningsrevisjon.

Prosjektrapporten er utarbeidet av Mette Holmen, Hans Thorvald Gran, Hanne Britt Nordby Sveberg og Arild Lohne.

#### Bestilling

Kontrollutvalget i Re kommune har bestilt forvaltningsprosjektet ”**Vedlikehold av kommunale bygg**”.

### 1.2 AVGRENSNING

Prosjektet er avgrenset til å undersøke om Re kommune har overordnede målsettinger og retningslinjer for vedlikehold av kommunale bygg. Videre har vi innhentet og vurdert plandokumenter for vedlikehold og kartlegginger av den kommunale bygningsmassen. Vi har også sett på utviklingen av kostnader til vedlikehold for årene 2010-2012 for Re kommune og sammenlignbare KOSTRA-kommuner, og vurdert om disse ligger på samme nivå som normtall for bransjen.

### 1.3 HØRING

Rapporten har vært forelagt rådmannen til uttalelse. Rådmannens uttalelse er lagt inn under punkt 7 bak i rapporten.

## 2. FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER

### 2.1 FORMÅL

Formålet med prosjektet har vært å undersøke om Re kommune har gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunale bygg.

### 2.2 PROBLEMSTILLINGER

Med bakgrunn i kontrollutvalgets bestilling har revisor utledet følgende problemstilling med underpunkter:

- **I hvilken grad har Re kommune gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse?**

*Herunder vurderes:*

1. Overordnede målsettinger og retningslinjer for vedlikehold av kommunale bygg
2. Oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader
3. Planer med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg
4. Vedlikeholdskostnader på samme nivå som normtall for bransjen

## 3. METODEBRUK OG GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET

Revisor har blant annet foretatt;

- Oppstartsmøte med rådmann og virksomhetsleder TNT
- Gjennomført en spørreundersøkelse til rådmann (strategisk nivå) og administrasjon (taktisk nivå) og en annen spørreundersøkelse til vaktmestere (operativt nivå)
- Dokumentanalyse
- Innhentet og gjennomgått målsettinger, prosedyrer, rutiner, kartlegginger, plandokumenter mm
- Kostra-analyse
- Regnskapsanalyse
- Sluttmøte med rådmann

## 4. REVISJONSKRITERIER

Revisjonskriterier er en samlebetegnelse på de krav og forventninger revisor bruker for å vurdere innsamlede fakta/funn som undersøkelsen har avdekket. Revisjonskriterier danner med andre ord basis for de analyser og vurderinger som kan foretas, og de konklusjoner som trekkes i en forvaltningsrevisjon.

Følgende kriterier er lagt til grunn i dette prosjektet:

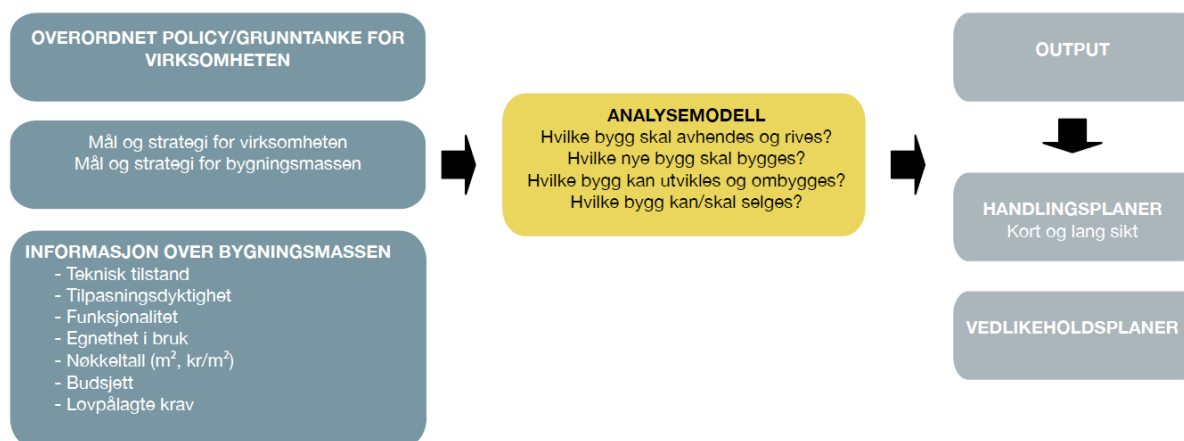
- Bygningsvedlikehold – ”Bedre planlegging – en nøkkel til bedre vedlikehold”  
Temahefte utarbeidet av representant for NTNU, Senter for eiendomsutvikling og – forvaltning, Multiconsult og Rambøll

*Formålet med heftet er å bidra til bedre forståelse av begrepene drift, vedlikehold og utvikling i et forvaltningsperspektiv*

- NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle – Om eiendomsforvaltning i Kommunesektoren
- KS – Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for rådmenn og folkevalgte – fra september 2008
- KOSTRA-veileder 2012 – vedlikeholdsarter og funksjoner
- NS 3424 – Tilstandsanalyser
- NS 3454 – Livssyklus kostnader for bygg,  
Definisjon vedlikeholdskostnader:  
”Kostnader 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.”
- Kommuneplan og økonomiplan Re kommune
- Nøkkeltall for vedlikeholdskostnader

God eiendomsforvaltning kan oppsummeres i oversikten nedenfor, som illustrerer de ulike stegene i vedlikeholdsplanleggingen og sammenhengen mellom mål og strategi for virksomheten og hvordan dette operasjonaliseres i vedlikeholdsplaner:





God eiendomsforvaltning, herunder vedlikehold, avhenger av at man har følgende informasjon tilgjengelig:

- **En god oversikt** over byggene sine med nøkkeldata om areal, tilstand, i hvilken grad bygningene fungerer for brukeren, data om tilpasningsdyktighet og egnethet i bruk.
- **Strategi og mål** for eiendomsmassen som understøtter kjernevirksomhetens formål.
- **Handlingsplaner** på kort og lang sikt (ettårig og fire-femårige vedlikeholdsplaner) for å kunne utvikle bygningene i tråd med strategien.

En vedlikeholdsstrategi er en konkretisering og videreføring av eiendomsenhetens overordnede strategi og målsetting for hvordan bygningsmassen skal tjene organisasjonen. Denne strategien beskriver hvordan disse målene skal nås, og er en del av eiers ansvar, og som minimum må den tilfredsstillende de lovpålagte kravene i plan- og bygningsloven.

En forankring av strategi hos eiere (folkevalgte og rådmann) gir et mål på hvordan de ønsker å forvalte bygningskapitalen sin på en bærekraftig måte. Det å sette fokus på å drive god eiendomssforvaltning gjennom et verdibevarende vedlikehold begynner med bevisste eiere og forvaltere som vet hva de vil med bygningsmassen sin. Dette vises i figuren nedenfor;



## 5. FAKTADEL MED REVISORS VURDERINGER

I dette kapittelet belyser vi problemstillingen med underpunkter.

### 5.1 Problemstilling: I hvilken grad har Re kommune gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Nedenfor følger en vurdering av de definerte underpunktene til problemstillingen. Vi starter hvert underpunkt med å presentere og henvise til aktuelle revisjonskriterier. Fakta vurderes deretter opp mot de ulike revisjonskriteriene.

En nærmere beskrivelse av revisjonskriteriene er presentert i vedlegg 1 bak i rapporten.

#### 5.1.1 Overordnede målsettinger og retningslinjer for vedlikehold av kommunal bygg

##### Revisjonskriterer:

Gjennom kriterier for god eiendomsforvaltning i rapporten ”Bedre planlegging – en nøkkel til bedre vedlikehold”, anmodes en eier med en sammensatt eiendomsportefølje å etablere en overordnet strategisk helhetsplan for bygningsmassen, som skal ivareta den nødvendige oversikten slik at det ikke investeres unødvendige ressurser til tungt vedlikehold der man likevel kommer til å rive for å bygge nytt eller der hvor vedlikeholdet bør ses i sammenheng med en større ombygging. Nye behov og krav fra brukerne, samt eksterne krav til bygningsmassen vil være underliggende faktorer i en slik plan.

I tillegg til en overordnet strategisk helhetsplan, må det utarbeides en vedlikeholdsstrategi som definerer hva som er ønsket tilstand (kvalitet og befatning) på bygningsmassen og hvordan man ønsker å vedlikeholde. Vedlikeholdsstrategien må i det minste kunne tilfredsstillende lovpålagte krav overfor eier og bruker, og bør fastsettes på porteføljenivå da valg av ambisjons- og akseptnivå avhenger av type bygg, virksomhet og bruksomfang.

##### 5.1.1.1 Fakta Re kommune

Revisor har hentet følgende informasjon fra **gjeldende kommuneplan for 2008 -2019 – Re kommune** knyttet til overordnede målsettinger og føringer for vedlikehold av kommunale bygg og anlegg:

*Delmål:*

- *Kommunale bygg og anlegg vedlikeholdes på en faglig forsvarlig, kostnadseffektiv og på en for brukerne tilfredsstillende måte.*

*Føringer:*

- *Vedlikeholdsplanen for samtlige kommunale bygg med en prioritering av behovene skal ajourføres årlig. Tiltak fra Energi- og klimaplanen skal innarbeides.*
- *Alle kommunale bygg og anlegg vurderes løpende for å gjøre bygningene sikrere og redusere fremtidig vedlikehold.*

Revisor har ikke blitt forelagt en overordnet strategisk helhetsplan for bygningsmassen i Re kommune eller en vedlikeholdsstrategi. Vedlikeholdsplanen for 2008, med vedlegg, inneholder imidlertid elementer av en slik overordnet plan og vedlikeholdsstrategi, men denne er ikke ajourført siden 2008. Mer om denne planen er omtalt under 5.1.2.1 og 5.1.3.1 senere i rapporten.

**Revisors vurdering:**

Revisor vurderer at Re kommune har en overordnet målsetting for vedlikehold av kommunal bygg, gjennom målet som fremkommer av gjeldende kommuneplan. Det fremgår av føringene til målet at blant annet vedlikeholdsplanen for kommunale bygg skal ajourføres årlig og at det skal foretas løpende tilstandsvurderinger for å gjøre byggene sikrere og redusere behovet for fremtidig vedlikehold.

Revisor kan imidlertid ikke se at det foreligger en ajourført overordnet strategisk helhetsplan for bygningsmassen i Re kommune, i tråd med revisjonskriteriet foran. Det er imidlertid fremmet en sak i kommunestyret 27/11, som omhandler vurderinger i forhold til salg, men poenget er at det bør finnes et overordnet dokument som sammenfatter byggeiers vurderinger om den enkelte bygning, og som sier noe om bruksnytt i dag og behov for eventuelle tilpasninger i fremtiden.

Vi kan heller ikke se, gjennom vår dokumentanalyse, at det foreligger en vedlikeholdsstrategi i Re kommune, som konkret beskriver ønsket tilstand (kvalitet og befatning) på bygningsmassen og hvordan man ønsker å vedlikeholde. En vedlikeholdsstrategi bør minimum kunne tilfredsstillende lovpålagte krav overfor eier og bruker, og bør fastsettes på porteføljenivå da valg av ambisjons- og akseptnivå avhenger av type bygg, virksomhet og bruksomfang.

Revisor gjør imidlertid oppmerksom på at Re kommunes Vedlikeholdsplanen for 2008, med vedlegg, inneholder elementer av en slik overordnet strategisk helhetsplan og vedlikeholdsstrategi, men denne er ikke ajourført siden 2008. For å oppnå tilfredsstillende totaloversikt over bygningsmassen, nåværende og fremtidige behov, samt konkrete mål for vedlikeholdsarbeidet, vil det være nødvendig å etablere en overordnet strategisk helhetsplan for bygningsmassen, samt en vedlikeholdsstrategi som gir konkrete føringer for vedlikeholdsarbeidet i kommunen.

## 5.1.2 Oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader

### Revisjonskriterier:

Følgende krav til *informasjon over bygningsmassen* er lagt til grunn som revisjonskriterie, ref. modell side 9.

- **Informasjon over bygningsmassen:**
  - Teknisk tilstand
  - Tilpasningsdyktighet
  - Funksjonalitet
  - Egnethet i bruk
  - Nøkkeltall (m<sup>2</sup>, kr/m<sup>2</sup>)
  - Budsjett
  - Lovpålagte krav

Tilstandsanalyser er et av de viktigste virkemidler for å konstantere den faktiske vedlikeholdsstandarden på det enkelte bygg, og anbefales utført når et bygg er eldre enn 10 år. Før dette kan man basere seg på mer eller mindre løpende vedlikehold. Tilstandsanalysene kan med fordel utføres hvert 5. år. Det anbefales at tilstandsanalyser utarbeides for den enkelte bygningskomponent, på bakgrunn av NS 3424.

Videre bør det foretas en analyse, jf *Analysemodell* under revisjonskriteriene pkt 4, av hvilke bygg som skal avhendes og rives, hvilke nye bygg skal bygges, hvilke bygg kan utvikles og ombygges eller hvilke bygg kan/skal selges?

### 5.1.2.1 Fakta Re kommune

Revisor har undersøkt om Re kommune har informasjon om bygningsmassen som definerte revisjonskriterier krever.

Kommunestyresak 36/08 – Vedlikeholdsplan kommunale bygg – 2008, inneholder informasjon om tekniske installasjoner, gårdsnummer, bruksnummer og adresse, i tillegg til følgende opplysninger per bygg:

- Areal (m spesifisering av nye og gamle bygningsdeler med årstall)
- Inntekter (husleie)
- Investeringer
- Bruk av vedlikeholdsfond
- Stipulerte kostnader per år fra 2008 til 2012, fordelt på følgende linjer
  - Eksisterende vedlikeholdsbudsjett
  - Generelt vedlikeholdsbehov utover budsjettrammen
  - Ekstraordinært vedlikehold spesifisert med detaljer
- Tilstandsvurdering av tekniske anlegg
  - Ventilasjonsanlegg
  - Brannalarmanlegg
  - Innbruddsalarm

- SD-anlegg
- Varmeanlegg
- Tilstandsvurdering av bygning
- Konklusjon – hvorvidt vedlikeholdsbudsjettet er tilstrekkelig for generelt vedlikehold innenfor planperioden

### Følgende fremgår av saken:

#### Faktaopplysninger

Vedlikeholdsplanen for kommunale bygg ble første gang utarbeidet og godkjent av hovedutvalget i 2006. Planen er nå revidert og vil i år inneholde flere opplysninger om budsjett, regnskap og investeringer enn tidligere. I tillegg er det lagt inn husleier for de enkelte bygg.

Vedlikeholdsbehovet er beregnet for perioden 2008 – 2011 og viser at det er et meget stort behov for oppgradering og vedlikehold av kommunens bygninger, som har et samlet areal på ca. 60 000 m<sup>2</sup>.

Planen er noe videre utviklet fra første utgave, men har fortsatt noen mangler i forhold til fakta, areal på eiendommer mv. Et noe forbedret utgave vil kunne framlegges i 2009.

#### Vurdering og analyse

Vedlikeholdsplanen er utarbeidet på grunnlag av befaringer av samtlige kommunale bygg og utearealer. Planen inneholder også tekniske data på installerte anlegg i bygningene.

I foreliggende utgave er det også lagt vekt på å synliggjøre bevilgninger i forhold til budsjett og investeringer.

Det framgår i planen at vedtatt vedlikeholdsbudsjett er for lite til å kunne dekke kostnadene ved løpende vedlikehold. Bruk av vedlikeholdsfond på 6 000 000 vil imidlertid oppveie manglende bevilgninger til oppgraderinger og vedlikehold for 2008.

Det er foretatt en undersøkelse av vedlikeholdsbevilgningene i andre kommuner i Vestfold, innkalkulert tjenester fra vaktmester - vedlikeholdsavdeling. Re kommune ligger på et gjennomsnittsnivå. Legges inn ekstraordinær bevilgning på 6 mill inn i beregningen vil kommunen ligge over gjennomsnittet i kroner pr. m<sup>2</sup>.

Salg av en del utleieboliger er under vurdering. Det er imidlertid viktig å se sammenhengen mellom inntekter og utgifter på utleieenheter. I dag har kommunen store husleieinntekter på nedbetalte bygninger, som til dels er blitt dårlig vedlikeholdt på grunn av manglende bevilgninger.

Det skal foretas en gjennomgang av husleienivået i 2008. Dels for å kunne oppjustere til markedsleie eller kostnadsdekkende husleie. Samtidig vil det også bli foretatt en beregning av den avkastning kommunen har av den kapital som er bundet opp i utleieenheter.

Re, 8.5.08

Trond Wifstad  
rådmann

Mette G. Halvorsen  
kommunalsjef

I vedlegg 2 til denne rapporten har vi tatt inn utdrag fra ”Vedlikeholdsplan kommunale bygg – 2008”, henholdsvis innledningen, arealoversikt over alle bygg per 2008, samt økonomisk oversikt over gitte bevilgninger i perioden 2008- 2011.

I vedlikeholdsplanen for 2008 er det gjort bemerkninger om hvilke kommunale boliger som skal selges eller vurderes solgt. Det fremgår imidlertid ikke vurderinger knyttet til hvilke bygg som skal avhendes og rives, eller hvilke bygg som trengs utvikles og ombygges.

Oversikten i vedlikeholdsplanen fra 2008, er den siste oppdaterte. Arealoversikten avviker fra Re kommunes rapporterte areal i KOSTRA for 2010 og 2011. Virksomhetsleder for Teknikk- og næringstjenester opplyser pr. telefon at han legger inn tall (areal) i KOSTRA på bakgrunn av foregående år, med tillegg for nye arealer og minus for avviklede arealer. Lokaler, som var ferdigstilte i 2011, er ikke med i de rapporterte tallene for samme år. Idrettsbygget i Bergsåsen, som var ferdigstilt sommeren 2010, er i følge opplysning fra Re kommune glemt innrapportert i 2011 med ca. 400 kvm. Re kommune har ikke skriftlig grunnlag for rapportert areal i KOSTRA for 2010 og 2011.

Tabellen nedenfor viser det rapporterte areal i KOSTRA for 2010 og 2011. Justert areal er fra arealoversikten i vedlikeholdsplanen fra 2008, redusert med kommunehuset og kommunale boliger, som ikke skal rapporteres i følge Re kommune. Den siste kolonnen viser avvik mellom rapporterte tall i KOSTRA og våre justerte tall. Det tas forbehold om riktig gruppering av lokalene:

	2010	2011	Justert areal	Avvik
Areal på eide administrasjonslokaler	3 500	3 500	2445	1 055
Areal på eide førskolelokaler	4 850	4 850	3897	953
Areal på eide skolelokaler	21 790	21 790	21291	499
Areal på eide institusjonslokaler	5 492	5 492	5492	0
Areal på eide kommunale idrettsbygg	5 280	5 280	4730	550
Areal på eide kommunale kulturbygg	2 151	2 151	2 881	-730
Sum areal	43 063	43 063	40 736	2 327

Det er kun areal på eide institusjonslokaler, som ikke har avvik. Areal på eide kommunale idrettsbygg er sannsynligvis Idrettsbygget i Bergsåsen.

### Revisors vurdering:

Revisor vurderer at Vedlikeholdsplanen for kommunale bygg 2008 med vedlegg, viser at Re kommune i 2008 hadde en samlet oversikt over den kommunale bygningsmassen.

Bygningsmassen var da oppgitt med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader. Revisor vurderer at tilstandsanalysene, som ble gjennomført i 2008, er i tråd med gitte revisjonskriterier, da tilstandsanalyser er et av de viktigste virkemidler for å konstantere den faktiske vedlikeholdsstandarden på det enkelt bygg. Videre fremgår det av revisjonskriteriet at tilstandsanalysene med fordel kan utføres hvert 5. År. Re kommune bør således vurdere en ny tilstandsvurdering av alle bygg i 2013, eventuelt med graderinger av tilstandsnivå fra 0-3 jamfør NS 3424.

Revisor vurderer at Re kommune i 2008 til en viss grad har vurdert punktene i *Analysemodellen*, vist på side 9, da det i vedlikeholdsplanen for 2008 er gjort bemerkninger om hvilke kommunale boliger som skal selges eller vurderes solgt. Det fremgår imidlertid ikke vurderinger knyttet til hvilke bygg som skal avhendes og rives, eller hvilke bygg som trengs utvikles og ombygges.

Revisor har også vurdert Vedlikeholdsplanen for kommunale bygg 2008 med vedlegg, opp mot revisjonskriteriene i ”Informasjon over bygningsmassen”. Vedlikeholdsplanen har opplysninger om bygningene med; teknisk tilstand, areal og budsjett. Revisor mener, på bakgrunn av vedlikeholdsplan pr. bygg, at det til en viss grad er foretatt vurderinger om byggenes funksjonalitet, egnethet og tilpasningsdyktighet. Dette vurderes å være i tråd med nevnte revisjonskriterie.

Revisor kan ikke se av planen fra 2008 om det er foretatt konkrete vurderinger av om byggene tilfredsstillende forskriftsmessige- og lovpålagte krav.

Revisor vurderer at Re kommune bør oppdatere arealoversikten årlig. Dette for å tilfredsstillende Re kommunes egne føringer om at vedlikeholdsplanen for samtlige kommunale bygg skal ajourføres årlig og at arealoversikten er i overensstemmelse med rapporteringen i KOSTRA.

Tabellen på side 15 viser at det er avvik i de fleste arealkategorier rapportert i KOSTRA, i forhold til tall oppgitt fra Re kommune.

Videre vurderer revisor at Re kommune overholder gjennomføring av tilstandsanalyser hvert 5 år, som anbefalt, men at frekvensen på når man foretar nye tilstandsvurderinger vil være helt avhengig av nivået på planmessig verdibevarende vedlikehold i perioden. Forslag til utviklingskostnader (investeringsutgifter) i planperioden fremgår også av Vedlikeholdsplan 2008. Dette er i tråd med de definerte revisjonskriteriene.

Mer om vedlikeholdkostnader/regnskap/budsjett under pkt. 5.1.3.

### **5.1.3 Planer med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg**

#### **Revisjonskriterier:**

En vedlikeholdsstrategi, som gir konkrete føringer for vedlikeholdet av den kommunale bygningsmassen, bør etterfølges av en vedlikeholdsplan som uttrykker det faktiske vedlikeholdsbehovet på kort og lang sikt. Før det utarbeides en vedlikeholdsplan, på bakgrunn av en fastsatt vedlikeholdsstrategi, må det foreligge tilstandsanalyser av bygningsmassen.

Tiltakene som fremgår i en vedlikeholdsplan må fordeles på kort og lang sikt. Dette ses på som en forutsetning for rasjonell utførelse av planleggingen i sammenheng med budsjettprosessen. Utviklingskostnader (investeringsutgifter) må også tas med i det samme plandokumentet.

Kommunens eiendomsavdeling har ansvar for forvaltningen av kommunens bygningsmasse. I dette ligger planlegging av vedlikehold, hvor tilstandsrapportering er en vesentlig faktor. Et annet revisjonskriterie er hentet fra Re kommunes føringer til gjeldende kommuneplan:

*Føringer:*

- *Vedlikeholdsplanen for samtlige kommunale bygg med en prioritering av behovene skal ajourføres årlig. Tiltak fra Energi- og klimaplanen skal innarbeides.*

### **5.1.3.1 Fakta Re kommune – Vedlikeholdsplaner**

Nedenfor følger en presentasjon av dokumenter som omhandler vedlikeholdsplaner i Re kommune.

- **Kommunestyresak sak 36/08 – Vedlikeholdsplan for kommunale bygg - 2008**

Planen, som ble vedtatt i 2008, inneholder informasjon om tekniske installasjoner, gårdsnummer, bruksnummer og adresse. Utdrag fra planen er tatt inn under pkt. 5.1.2.1 foran.

I vedlegg til denne rapporten har vi tatt med utdrag fra ”Vedlikeholdsplan kommunale bygg – 2008”, henholdsvis innledningen, arealoversikt over alle bygg per 2008, samt økonomisk oversikt over gitte bevilgninger i perioden 2008- 2011.

Følgende er hentet fra innledningen:

Vedlikeholdsbehovet er beregnet for perioden 2008 – 2011 og viser klart et meget stort behov for vedlikehold eller oppgradering av kommunens bygninger. I tillegg vil det i perioden kunne oppstå skader eller hærverk på bygning, som ikke det har vært mulig å ta med i beregningene.

Formålet med planarbeidet er å få registrert tilstanden på kommunale bygninger, for synliggjøre vedlikeholdsbehovet i god tid før det oppstår skader og annen bygningsmessig forfall, som vil øke utbedringskostnadene betydelig på et senere tidspunkt. Eksempler i den senere tid viser at det er viktig å forebygge skader før omfanget blir for stort.

Vedlikeholdsplanen skal rulleres hvert år innen 1. april, slik at eventuelle endringer og tillegg kan innarbeides i økonomiplanen. Ny gjennomgang ble igangsatt i 2007, men ble ikke ferdig til fastsatt tid. Ny revidering vil da gjelde fra 01.04.08.

#### **Revisors vurdering:**

Revisor vurderer at ”Vedlikeholdsplan for kommunale bygg – 2008, for perioden 2008-2011/12, i stor grad tilfredsstillende anbefalingene til en vedlikeholdsplan jamfør revisjonskriteriene.

Planen er utarbeidet på bakgrunn av befaringer i samtlige kommunale bygg og utearealer. Tilstandsvurderinger fremgår av planen for hvert enkelt bygg, men det er ikke referert til tilstandsgrader jamfør NS 3424.



Vedlikeholdsplanen er utarbeidet med budsjett på kort og lang sikt, og forslag til utviklingskostnader (investeringsutgifter) fremkommer også av budsjettet i vedlikeholdsplanen. Dette er i tråd med de definerte revisjonskriteriene.

I tillegg til årlig vedlikeholdsbudsjett, inneholder planen også generelt vedlikeholdsbehov utover budsjetttrammen. Det fremgår av planen hvilke tiltak som må prioriteres. Om lag 64% av bygningsmassen ser ut til å ha et årlig generelt vedlikeholdsbehov som ikke dekkes gjennom budsjettet.

Revisor kan ikke se at Re kommune har fremlagt en ajourført vedlikeholdsplan per 1. april hvert år, slik det fremgår av saken. Dette er ikke i tråd med revisjonskriteriene og Re kommunes egne føringer på området. Det er ikke fremlagt eller vedtatt vedlikeholdsplan for årene 2009 og 2010.

### **Fakta – Re kommune - vedlikeholdsplaner med mer for 2011 og 2012**

For årene 2011 og 2012 har kommunen gått bort fra formatet i vedlikeholdsplanen for 2008, og i stedet utarbeidet en tiltaksoversikt - *Vedlikeholdsoppsummering* (Vedlegg 3), vedtatt i kommunestyresakene 77/11 og 45/12 nedenfor.

- **KS 77/11 – Vedlikeholdsplan kommunale bygg 2011**

#### **KST-077/11 Vedtak:**

*Saken tas til etterretning, og legges til grunn for videre arbeide med vedlikeholdsplan.*

- **KS 45/12 – Vedlikeholdsplan kommunale bygg 2012**

#### **KST-045/12 Vedtak:**

*Vedlikehold planen for 2012 tas til etterretning, og kommunestyret bes merke seg behovet for vedlikehold, og se på mulighetene for å øke vedlikeholdsbudsjettet.*

*På bakgrunn av bl.a. brannrapport, krav fra Miljørettet helsevern etc ser hovedutvalg DEN situasjonen så alvorlig at utvalget ber kommunestyret som strakstiltak å bevilge kr 2 mill (i tillegg til allerede bevilget kr 2,779 mill)*

Sak 45/12 ligger som vedlegg 3 til denne rapporten.

### **Eksterne tilsyn**

Faktaopplysningene i sak 45/12 baseres på to eksterne tilsyn. En brannteknisk gjennomgang av innleid konsulentfirma, hvor det konkluderes med en del utfordringer i de fleste bygg på bakgrunn av nye forskrifter. Videre opplyses det om en del utfordringer etter tilsyn fra Miljørettet helsevern. Det fremkommer av saken at forholdene, som er påpekt av Miljørettet helsevern, vil få prioritet i årets budsjett, jamfør prioriteringsliste på 1mill kroner vist nedenfor.

**Prioriteringsliste for vedlikehold for inntil 1 mill. i 2012.**

Bygg	Type vedlikehold	kostnad	Ansvar
Ramnes skole	Utbedring av tak	300000	Lars
Vivestad barnehage	Ute område	100000	Lars
Røråstoppen skole	Skifte vinduer	400000	Øyvind
Brår senteret	Skifte flisegulv i hall og kjøkken	200000	Øyvind
<b>Sum</b>		<b>1000000</b>	

**Re 07.05. 2012**

**Vedlikeholdsoppsummeringen**

Det ble gjennomført vedlikeholdsrunder i 18 bygg og behovene for utbedringer og oppgraderinger er en del brukers og vaktmesters vurderinger. På bakgrunn av dette og ovennevnte vurderinger er det utarbeidet en plan – *Vedlikeholdsoppsummeringen*. Planen er ikke en fullstendig oversikt over alle bygg og over alle forhold, jamfør større vedlikeholdsoppgaver. Sammenlignet med planen for 2011 er det tilført 5 bygg, henholdsvis Dalheim forsamlingslokale, Våle samfunnshus, Våle og Ramnes Idrettshaller, samt Solerød barnehage. Sum vedlikeholdsbehov i oppsummeringslisten utgjør totalt kr 10 555 000, fordelt på A og B tiltak etter prioritet.

I vedlegg 4 til rapporten vises vedlikeholdsbehov for Revetal ungdomsskole, som et eksempel på hvordan vedlikeholdsbehovet er vurdert og presentert for hver bygning i *Vedlikeholdsoppsummeringen*.

Oversikten nedenfor gjenspeiler sum vedlikeholdsprioriteringer for de enkelte bygg i *Vedlikeholdsoppsummeringen* vedtatt i kommunestyresak 45/12:

Nedenfor følger en oversikt over ønskede prioriteringer gradert med A og B i forhold til kostnad og intern tid. A er den høyeste prioritet.

Bygning	A kr	A timer	B kr	B timer
Revetal U skole	3330000	310	895000	115
Solerød skole	200500	259	195000	96
Ramnes skole	1602500	320	423000	105
Kirkevoll skole	167000	160	20000	25
Røråstoppen skole	62500	131	1025000	100
Dalheim forsamlingslokale	238000	128	75000	115
Våle Samfunnshus	233000	275	50000	30
Våle Idrettshall	97000	78	25000	25
Ramnes Idrettshall	45000	55	135000	110
Krakken bo og behandlingssenter	75000	115	20000	40
Brår senteret	325000	118	50000	50
Våletun/ Vestjordet/ Re sykehjem	312000	395	75000	125
Revetal barnehage	46000	193	55000	70
Brekkeåsen barnehage	172000	241	10000	60
Fon 1+2 barnehage	214500	348	0	0
Brår barnehage	72500	166	30000	40
Vivestad barnehage	107500	76	50000	25
Solerød barnehage	122000	150	0	0
<b>Sum</b>	<b>7422000</b>	<b>3518</b>	<b>3133000</b>	<b>1131</b>

**Total sum kr.:10.555.000**

**Total sum i timer.: 4649**

Videre opplyses det i saken om at sum vedlikehold for 2012 er på 2,779 mill. kroner, og at pengene vil bli brukt til følgende:

- Drift og vedlikehold som er nødvendig for at bygningen kan brukes
  - Bytte defekte branntavler, reparere tette kloakker, bytte filter til ventilasjonsanlegg og lignende
- Følge pålegg fra offentlige myndigheter i samband med tilsyn
  - Solavskjerming på Revetal U skole og lignende
- Innkjøp av nødvendig materiell og lignende slik at de ansatte alltid har mulighet til å jobbe effektivt og trygt med prioriterte oppgaver
  - Innkjøp av maling, leie av stillaser og lignende

#### **Revisors vurdering:**

*Vedlikeholdsoppsummeringen* som følger som vedlegg til sak 45/12, og som viser et samlet vedlikeholdsbehov på 10 555 000 kroner, er verken uttømmende for det enkelte bygg eller fullstendig med tanke på den totale bygningsmassen. Dette fremgår også av saken, og er ikke i i tråd med revisjonskriteriet om at *vedlikeholdsplanen for samtlige kommunale bygg, med en*

*prioritering av behovene, skal ajourføres årlig.* Blant annet er ikke trygdeboliger og kommunale boliger med i oversikten.

En del av tiltakene i vedlikeholdsoppsummeringen virker å bære mer preg av ”brannslukking”, enn verdibevarende vedlikehold. Noen av tiltakene er også av mer driftsmessig karakter, som radonmålig og rens av tette sluk på klienters bad, og hører således ikke hjemme i en vedlikeholdsplan jamfør NS3454.

Revisor etterlyser referanser i vedlikeholdsoppsummeringen til avvik og tiltak som er belyst av Miljørettet helsevern, inkludert frister for lukking av avvik.

Aktuelle opplysninger som byggeår, areal, og prioriterte tiltak på kort (årsbudsjett) og lang (økonomiplan) sikt, fremkommer ikke av vedlikeholdsoppsummeringen. Det samme gjelder tiltak av investeringsmessig karakter, som også bør fremgå av en kort-/langtidsplan for vedlikehold, jamfør krav om en rasjonell utførelse av planleggingsarbeidet, opp mot budsjett.

Revisor er av den formening at ”løsrevne tiltaksplaner”, som mangler strategisk og politisk forankring i kommunens egen målsetting og føringer for vedlikehold, herunder også i budsjett og økonomiplansammenheng, reduserer styringsverdien for eiendomsforvaltningen i kommunen. Revisor oppfatter *Vedlikeholdsoppsummeringen*, som er vedtatt i KS sak 45/12, mer som en liste over ad-hoc tiltak uten referanse til tilstandsvurderinger for det enkelte bygg eller økonomiske rammer på kort og lang sikt.

#### **Vedlikeholdskostnader 2012 – budsjett/regnskap**

Revisor har foretatt kontroll av regulert budsjett opp mot regnskapet i 2012. Kontrollen med regnskapet viser et regulert budsjett på totalt kr 3 779 000, jamfør sak 45/12 og 46/12.

Art	Tekst	Regnskap 2012	Buds(end) 2012
<b>10700</b>	<b>Lønn vedlikehold/lønn nybygg og nyanlegg</b>	0	0
12000	INVENTAR OG UTSTYR	8	128
12100	KJØP, LEIE OG LEASING AV TRANSPORTMIDLER	179	144
<b>12300</b>	<b>BYGGETJENESTER, VEDLIKEHOLD INKL. MATR</b>	1961	2887
12400	SERVICE OG DRIFSAVTALER	219	398
12401	REPARASJONER AV UTSTYR	193	142
<b>12500</b>	<b>MATERIALER TIL VEDLIKEHOLD</b>	728	80
<b>TOTALT</b>		3288	3779

Gjeldende KOSTRA arter for bygningsvedlikehold (merket grønt ovenfor) er følgende:

- Art 070 (10700) Lønn vedlikehold, lønn nybygg og nyanlegg  
Er ikke benyttet i Re kommune – gjelder andel av vaktmesterressurser (lønn) til rent vedlikehold
- Art 230 (12300 -12302) Vedlikehold byggetjenester og nybygg
- Art 250 (12500) Materialer til vedlikehold, påkostning og nybygg

Kontrollen med bevilgede midler ovenfor viser at det er fordelt midler til utgiftsposter/arter i budsjett/regnskap, som i følge KOSTRA veileder 2012, ikke gjelder bygningsvedlikehold,

men driftsutgifter. Til sammen utgjør dette ca. 0,8 mill. kroner. Budsjetterte poster til bygningsvedlikehold utgjør da i stedet ca. 3 mill. kroner.

**Revisors vurdering:**

Vedlikeholdsbudsjettet til bygningsvedlikehold for 2012, til sammen ca 3 mill. kroner, jamfør uttrekkene ovenfor, viser et avvik på ca 7,6 mill. kroner mellom budsjetterte beløp til vedlikehold og behov for vedlikehold, jf *Vedlikeholdsoppsummeringen* vedtatt i sak 45/12.

I Re kommune er det ikke foretatt fordeling av den andelen av vaktmesternes lønnsutgifter som går til vedlikehold av bygninger. Dette innebærer feil i KOSTRA rapporteringen for bygningsvedlikehold, og tilfredsstillende ikke kravene til rapportering.

Revisor er usikker med tanke på etterlevelse av vedtaket i sak 45/12 – hvor det også fremgår i vedtaket en ekstrabevilling på 2 mill. kroner, i tillegg til opprinnelig budsjett på 2,779 mill kroner. Som det refereres til ovenfor er det kun foretatt en budsjettrevisjon på 1 mill. kroner, jamfør sak 46/12. Dette er tatt opp i møte med rådmann og teknisk sjef, som mener at ordlyden i vedtaket er feil, da de viser til at det ikke ble vedtatt en tilleggsbevilgning i sak 45/12.

- **Økonomiplan 2012 – 2015**

I økonomiplanen for 2012 – 2015 har rådmannen på bakgrunn av den økonomiske utviklingen i 2011 og urealistiske budsjetttrammer for virksomhet TNT (Teknikk og næringstjenester) , gjennomført en reduksjon i bemanningen på totalt 7,1 årsverk for vaktmestere og renholdere i 2012. Av rådmannens kommentar i økonomiplanen fremgår følgende:

”Vedlikehold er et område som gjerne skulle ha prioritert sterkere, men det er ikke funnet rom for økning av særlig betydning. Salg av bygningsmasse og gjennomgang av tilstanden på skolene og eventuelt endring av skolestrukturen er tiltak som igangsettes for å lette/bedre situasjonen.”

Videre under ” Merknader til driftsbudsjettet - Teknikk og næringstjenester”, kommenteres følgende:

*”Konsekvensene av dette er selvfølgelig en lavere kvalitet på de produserte tjenestene. Det vurderes at en slik nedbemanning ikke vil føre til at Re kommune driver i strid med lov eller forskrift.*

*Planen er at kommunens vaktmestere i mindre grad enn tidligere skal fungere som små håndverks- bedrifter. Kravene til kompetanse og dokumentasjon er nå så store at dette arbeidet bør løses av private aktører i et anbudssystem.*

*Rådmannen anser det som vanskelig å vite med stor grad av sikkerhet hvordan den senka kvaliteten på tjenesten vil bli synliggjort.*

*Rådmannen anser at det er meget viktig å følge tett opp etter at nedbemanning er gjennomført, for å sikre at man driver innenfor kravene i lov og forskrift.*

*Følgende budsjettposter er styrket for å sikre et mer realistisk budsjett for 2012:*

*Styrking av budsjettet til vedlikehold på eiendomsavdelingen, slik at det blir bedre harmoni mellom budsjett og regnskap de senere år, 0,6 mill kroner.”*

**Revisors vurdering:**

Fokus på verdibevarende vedlikehold av den kommunale bygningsmassen, blir nødvendigvis en stor utfordring med et stort vedlikeholdsetterslep, manglende sammenheng mellom budsjetterte midler til vedlikehold og vedtatt plan for vedlikehold, og når det i tillegg foretas kutt i bemanningen.

Sammenlignet med tidligere år er vedlikeholdsbudsjettet for 2012 tilført 0,6 mill. kroner til vedlikehold. Det samme er foreslått videre i økonomiplanperioden. Samtidig er budsjettet redusert med kr 2 550 000 i utgifter til vaktmestere. Hvordan vaktmesterressursene fordeles på driftsoppgaver og vedlikeholdsoppgaver fremkommer ikke av regnskapet til Re kommune, da det ikke foretas fordeling av lønnsutgifter på art 070 Vedlikehold vaktmestertjenester. Det er derfor vanskelig å si om justeringene i midler til vedlikehold ovenfor, med en årlig økning på kr 600 000 og samtidig en reduksjon på kr 2 550 000 i lønnsutgifter, vil utgjøre en netto økning eller reduksjon for vedlikeholdsbudsjettet totalt sett.

Revisor vil bemerke at vedlikeholdsbudsjettet for 2012, opprinnelig på 2,779 mill kroner, er styrket med 1 mill. kroner etter budsjettrevisjon per 1. tertial 2012. Tillegget på 1 mill. kroner er som tidligere beskrevet, tilført bygningsvedlikehold til utbedringer etter pålegg fra miljørettet helsevern. Gjennomførte kontroller mot regnskap og budsjett viser at det kun er kr 2 967 000 som er avsatt i budsjettet på gyldige KOSTRA arter for vedlikehold.

## **5.1.4 Vedlikeholdskostnader på samme nivå som normtall for bransjen**

**Revisjonskriterier:**

Som revisjonskriterium, har vi lagt til grunn temahefte Bygningsvedlikehold – ”Bedre planlegging – en nøkkel til bedre vedlikehold”. Temaheftet tar opp spørsmålet om hva som er riktig nivå på vedlikeholdet. I følge beskrivelsen i temaheftet finnes det ingen ”norsk standard” for hvilken vedlikeholdsstandard en byggeier bør velge.

Byggeier står dermed fritt til å velge mellom 1) en høy standard hvor en til enhver tid har en bygningsportefølje som fremstår ”som ny”, 2) en normal standard som i praksis betyr å utbedre alle avvik fortløpende uten ugrunnet opphold, og 3) en minimumsstandard hvor bygningene etter kort tid fremstår som noe slitt.

Den lave standarden er trolig den rimeligste, normal standard har en årlig kostnad lik ”måltallet” på ca. kr 100,- pr. m<sup>2</sup>, mens den høye standarden trolig ligger godt over kr 200,- pr. m<sup>2</sup>.

### **5.1.4.1 Fakta vedlikeholdskostnader på samme nivå som bransjen**

Revisor har foretatt en analyse av regnskapsførte vedlikeholdskostnader pr m<sup>2</sup> i Re kommune for 2010 og 2011 og sammenlignet disse tallene med kommunens rapporterte KOSTRA-tall

for vedlikehold. Videre har vi sammenlignet Re kommunes tall med rapporterte KOSTRA-tall for kommunegruppe 10, snittet for kommunene i Vestfold og snittet for Landet.

Revisor har tatt utgangspunkt i Re kommunes rapporterte utgifter i KOSTRA, som er vist i tabellen nedenfor.

**Tabell 1:**

Hentet fra Kostratall eiendomsforvaltningen 2010 og 2011,	0716 Re	Kostra-gruppe 10	Vestfold	Landet uten Oslo	Landet	År
Utgifter til vedl.aktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning	35	57	131	88	95	2010
Utgifter til vedl.aktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning	49	57	61	69	76	2011

Tabellen viser Re kommunes utgifter til vedlikeholdsaktiviteter per m<sup>2</sup> for 2010 og 2011 sammenlignet med snittet for kommunene i Vestfold, Kostragruppe 10 og landet med- og uten Oslo.

Denne oversikten, som ikke viser de korrekte tall, viser at Re kommune bruker vesentlig mindre per m<sup>2</sup> på vedlikeholdsaktiviteter, sammenlignet med de øvrige gruppene. For å verifisere Kostratallene som ble innrapportert i 2010 og 2011 har vi foretatt en kontroll mot regnskapet på vedlikeholdsartene 070, 230 og 250 fordelt på de ulike bygningsfunksjoner som inngår i tabellen nedenfor:

**Tabell 2:**

	KOSTRA	KOSTRA	regnskap	regnskap	Avvik	Avvik
ALLE TALL I HELE TUSEN	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter, administrasjonslokaler	313	406	313	406	0	0
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter, førskolelokaler	135	276	135	291	0	-15
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter, skolelokaler	545	795	545	1126	0	-331
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter, institusjonslokaler	186	151	186	151	0	0
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter, kommunale idrettsbygg	265	468	265	499	0	-31
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter, kommunale kulturbygg	73	31	73	31	0	0
	1 517	2 127	1 517	2 504	0	-377

Kontrollen avdekket ingen avvik mellom rapporterte KOSTRA-tall og regnskapstall for 2010, mens det for 2011 er et avvik på kr 377 000 mer bokført i regnskapet. Avviket gjelder i vesentlig grad skolelokaler og idrettsbygg.

Kontrollen mot regnskapet avdekket videre at det ikke fordeles lønnsutgifter til vedlikehold på art 070, som gjelder vaktmesternes andel av fast lønn til vedlikehold. Dette innebærer at Re kommune har rapportert inn for lave tall i KOSTRA på bygningsvedlikehold. Vi har derfor foretatt en justering av KOSTRA tallene i tabellen ovenfor, på bakgrunn av opplysninger som fremkommer i vedlikeholdsplanen for 2008. Her står det at andel lønnsutgifter til vedlikehold er beregnet til 30% av vaktmesternes totale lønnsutgifter, og utgjør kr 1 440 000. Fordelt på kommunens bygningsmasse på om lag 60 000 m<sup>2</sup>, utgjør dette en kvadratmeterpris på kr 24,-.

Kontrollen som ble foretatt mot det innrapporterte arealet i KOSTRA, viser også at Idrettsbygg Bergsåsen som ble ferdigstilt i 2010 ikke er tatt med i KOSTRA rapporteringen for 2011, med om lag 400 m<sup>2</sup>.

Tabellen nedenfor viser Re kommunes justerte vedlikeholdskostnader per m<sup>2</sup> for 2010 og 2011 sammenlignet med de samme gruppene som i tabell 1 foran.

**Tabell 3:**

Regnskapstillagget andel vaktmester	0716 Re	Kostra-gruppe 10	Vestfold	Landet uten Oslo	Landet	År
Utgifter til vedl.aktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per m <sup>2</sup>	61	57	131	88	95	2010
Utgifter til vedl.aktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per m <sup>2</sup>	85	57	61	69	76	2011

Tabellen viser da at Re kommunes utgifter til vedlikeholdsaktiviteter per m<sup>2</sup> ligger noe over snittet for sammenlignbare kommuner (Kommunegruppe 10) i 2010, og betydelig høyere i 2011. Sammenlignet med snittet for Vestfoldkommunene ligger utgiftene til Re kommune betraktelig lavere i 2010, men en god del over Vestfoldsnittet i 2011.

Videre var utgiftstallet for Re kommune vesentlig lavere enn snittet for kommunene i Vestfold i 2010, men ligger høyere enn snittet for Vestfoldkommunene i 2011. Sammenlignet med snittet for Landet, varierer snittet med at i 2010 ligger Re lavere i utgifter og i 2011 ligger Re høyere enn snittet for landet uten Oslo.

Sammenligner vi våre justerte utgifter til vedlikehold per m<sup>2</sup> for 2010 og 2011, mot normtallet for ”normal standard” for vedlikehold på kr 100,- per m<sup>2</sup>, ligger Re kommune noe under normtallet for 2011 (85 kr/m<sup>2</sup>) og betydelig lavere for 2010 (61 kr/m<sup>2</sup>).

#### **Revisors vurdering:**

Revisor vurderer at det er vanskelig å konkludere på de rapporterte KOSTRA-tallene vedrørende vedlikeholdsaktiviteter for årene 2010 og 2011, på grunn av manglende rapportering av lønnsutgifter til vedlikehold og usikkerhet med hensyn til innrapportert areal.

Legger vi de justerte regnskapstillagget andel vaktmestertjenester til grunn, hvor vi har lagt til vaktmesternes andel av lønn til vedlikeholdsarbeider, og dividerer på revisors justerte areal på eide lokaler – har Re kommune utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning, som ligger over snittet for sammenlignbare kommuner i 2010 og med en økning i 2011. Sammenlignet med Landet, ligger Re kommunes utgifter en god del under snittet i 2010 og en del over snittet i 2011. Videre er utgiftstallet for Re kommune betydelig lavere enn snittet for kommunene i Vestfold i 2010, men en god del høyere i 2011.

Revisor vurderer at Re kommunes regnskapstillagget andel vaktmestertjenester til vedlikehold, ligger noe under normtallet for ”normal standard” for vedlikehold på kr 100,- per m<sup>2</sup> for 2011 og enda lavere i 2010.

### **5.1.5 Resultat spørreundersøkelser – tema: vedlikehold kommunale bygg**

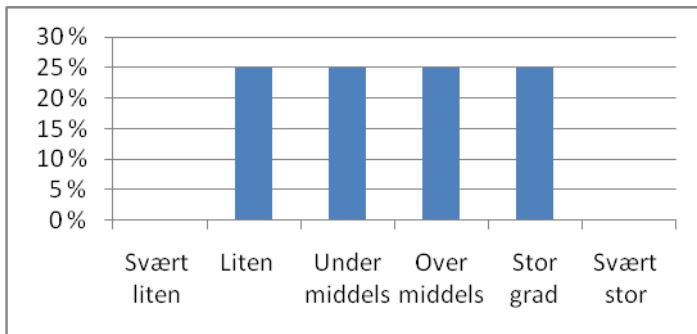
Vi har gjennomført en spørreundersøkelse til fire ledere i administrasjonen i Re kommune og en annen spørreundersøkelse til åtte vaktmestere høsten 2012, for å få svar på hvordan administrasjonen og vaktmestrene i Re kommune opplever at Re kommune planlegger og ivaretar vedlikehold av kommunale bygg. Vi har mottatt seks svar fra vaktmestere og fire svar fra administrasjonen. Dette utgjør henholdsvis 75 % og 100 % i svarrespons.



Spørsmålene i spørreundersøkelsene bygger på spørreundersøkelsen; ”Det politiske eierskap til eiendomsforvaltningen” gjennomført av Rambøll Norge AS i 2011, på oppdrag fra Statens bygningstekniske etat.

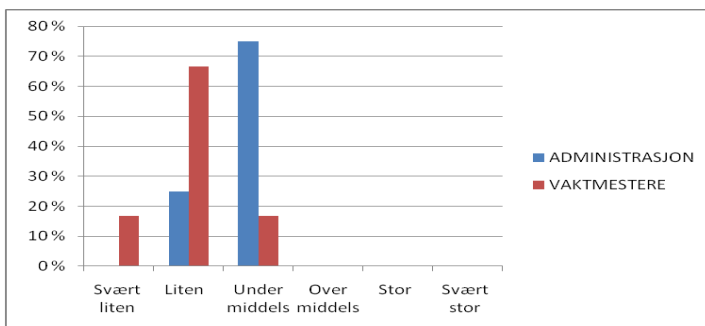
Nedenfor følger en presentasjon av svarene i spørreundersøkelsen. Spørsmålene, som har tilnært lik ordlyd for begge sargrupper, er presentert samlet i en figur, med rød stolpe for vaktmesterne og blå stolpe for administrasjonen. De øvrige spørsmålene er presentert i en figur, enten for administrasjonen eller vaktmesterne.

**Figur 1: I hvor stor grad benytter kommunen systemer for planmessig vedlikehold?**



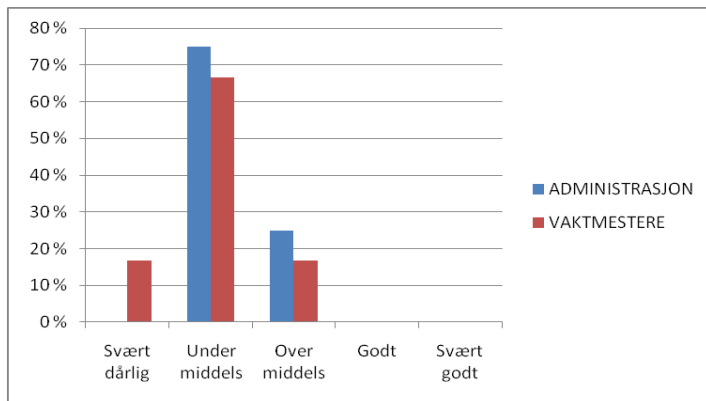
Svarene fra **administrasjonen** fordeler seg med 25 % på hvert av alternativene fra *liten* til i *stor grad*, på om kommunen benytter systemer for planmessig vedlikehold.

**Figur 2: I hvor stor grad blir påvist vedlikehold fulgt opp med ressurser?**



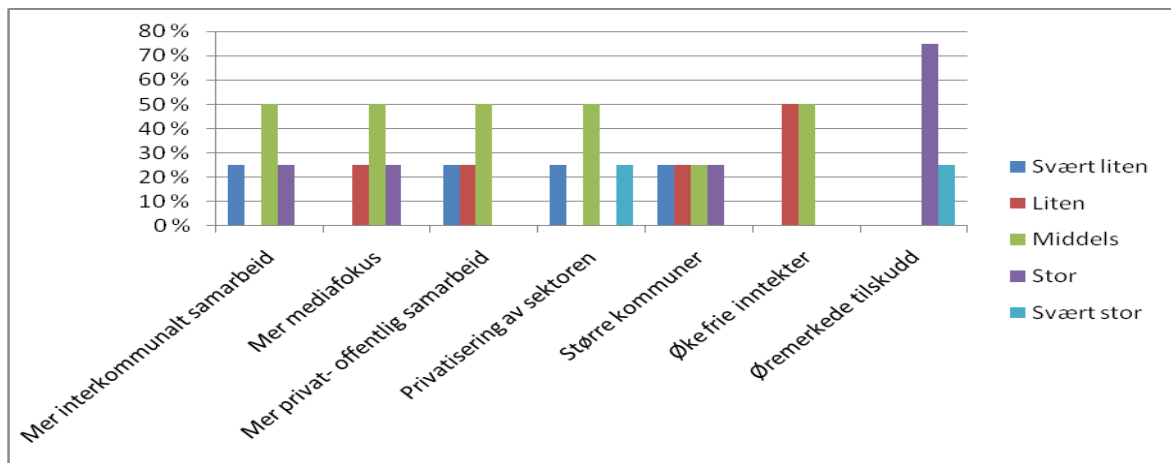
Alle, som har svart, mener at kommunen i *svært liten*, *liten* eller *under middels* grad følger opp påvist vedlikehold med ressurser.

**Figur 3: Hvor godt vedlikeholdt er kommunens samlede eiendomsmasse?**



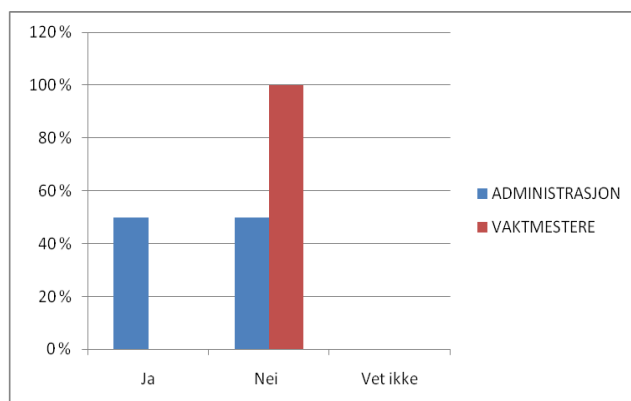
Nær 70, % av de som har svart, mener at vedlikeholdet av kommunenes samlede eiendomsmasser er *under middels*. I et av svarene blir det bemerket at vedlikeholdet har blitt nedprioritert de siste årene, men at det har vært bevilget engangssummer i budsjettet.

**Figur 4: Hvilke tiltak mener du kan ha stor betydning for å få en klar heving av vedlikeholdet av kommunale bygninger?**



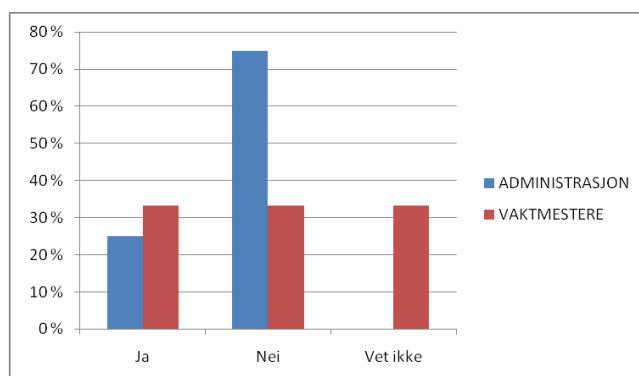
Det er kun **administrasjonen** som har blitt bedt om å besvare dette spørsmålet. I svarene, som foreligger på spørsmålet om hvilke tiltak som har betydning for å få en klar heving av vedlikeholdet av kommunale bygninger, er det *øremerkede tilskudd*, som oppgis som største betydning.

**Figur 5: Har kommunen oversikt over hvilke vedlikeholdstiltak som skal prioriteres i økonomiplanperioden 2012-2015?**



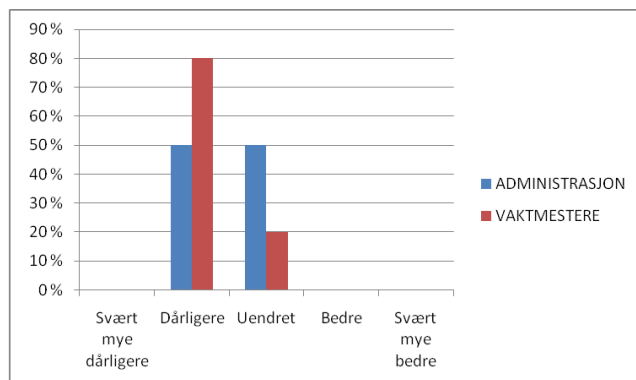
I svarene om kommunen har oversikt over hvilke vedlikeholdstiltak, som skal prioriteres i kommende økonomiplanperiode, fordeler svarene fra administrasjonen seg med en halvpart på *ja* og en halvpart på *nei*, mens alle svarene fra vaktmesterne er *nei*.

**Figur 6: Har kommunen tilstrekkelig kompetanse på byggforvaltning og vedlikehold?**



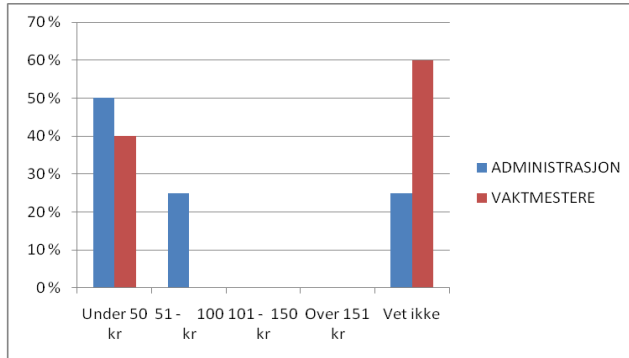
Respondentene har noe ulik oppfatning til dette spørsmålet.

**Figur 7: Hvordan oppleves standarden på bygningsmassen nå i forhold til for 5 år siden?**



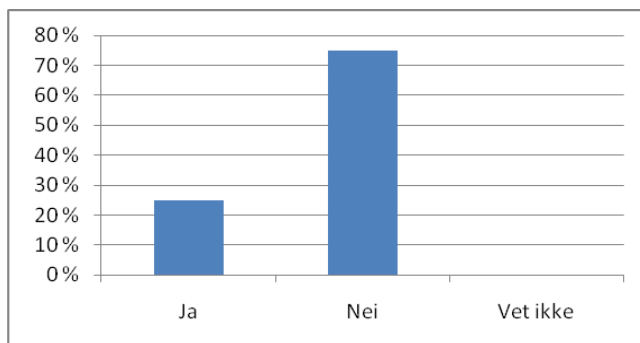
65 % av respondentene mener at standarden på bygningsmassen oppleves dårligere nå enn for 5 år siden.

**Figur 8: Hvor mye skal din kommune bruke i henhold til budsjett, pr kvm (i gjennomsnitt) til vedlikehold av bygningsmassen i 2012?**



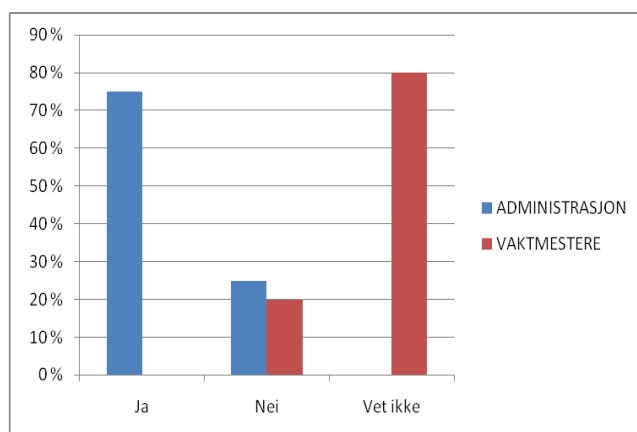
Av respondentene er det nesten halvparten som mener at kommunene vil bruke under 50 kr pr kvm i gjennomsnitt til vedlikehold av bygningsmassen.

**Figur 9: I de siste årene har flere aktører prøvd å skape mer forståelse for at offentlig sektor må ta et krafttak for å dekke opp etterslepet i vedlikeholdet. Tror du at dette har medført en sterkere prioritering av vedlikehold?**



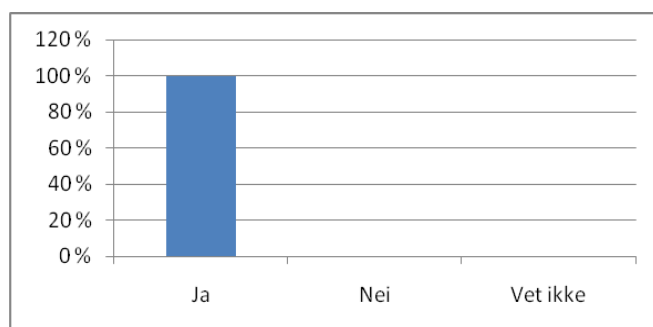
75 %, av de som har svart fra **administrasjonen**, mener at det ikke har medført sterkere prioritering av vedlikehold, selv om flere aktører har prøvd å skape mer forståelse for at offentlig sektor må ta et krafttak for å dekke etterslepet.

**Figur 10: Har kommunen utarbeidet plan for energieffektivisering av bygningsmassen?**



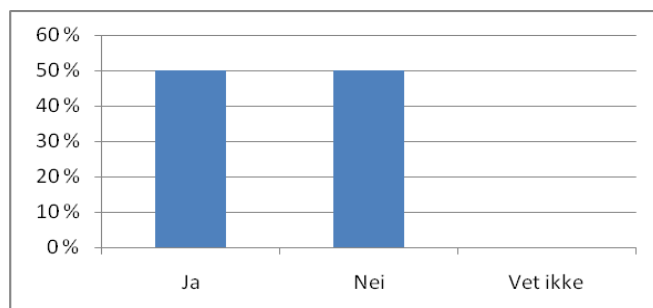
Nær 75% av de som har svart fra administrasjonen, mener at kommunen har utarbeidet plan for energieffektivisering av bygningsmassen.

**Figur 11: Benytter kommunen KOSTRA-tall for benchmarking eller som utgangspunkt for å lære av andre kommuner?**



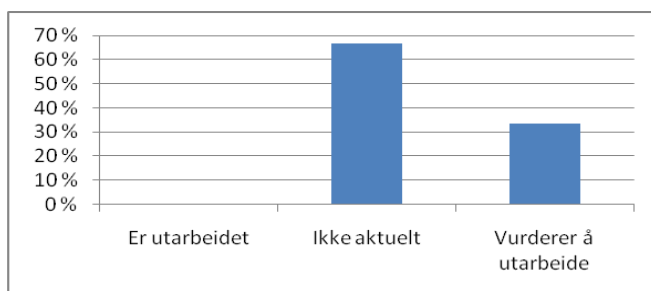
Alle i **administrasjonen**, som har svart, bekrefter at de benytter KOSTRA-tall for benchmarking eller som utgangspunkt for å lære av andre kommuner.

**Figur 12: Er det i din kommune gjennomført en planmessig og helhetlig gjennomgang av eiendomsforvaltningen?**



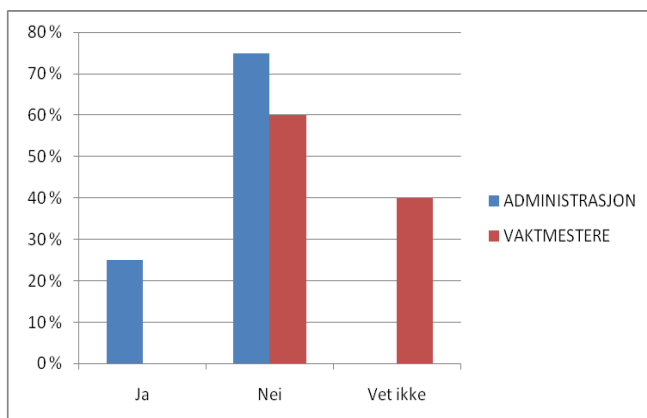
Hvorvidt kommunen har gjennomført en planmessig og helhetlig gjennomgang av eiendomsforvaltningen, er det delte oppfatninger om fra **administrasjonen**.

**Figur 13: Har kommunen utarbeidet eller vurderer kommunen å utarbeide en kommunedelsplan for eiendomsforvaltning?**



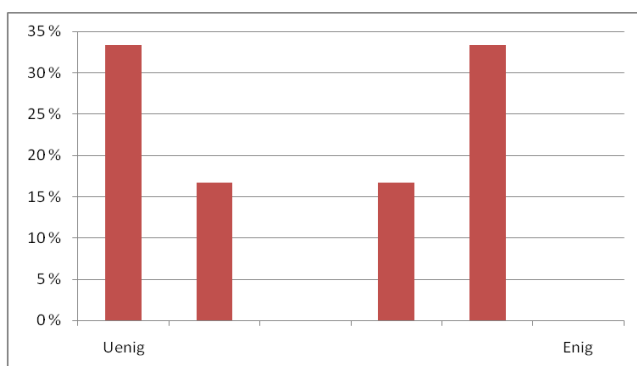
To av tre fra **administrasjonen** mener at det er uaktuelt å utarbeide en kommunedelsplan for eiendomsforvaltning, mens en mener å ville vurdere dette.

**Figur 14: Mener du kommunen har en hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen i dag?**



Nær 70 % mener at kommunen ikke har en hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen.

**Figur 15: Jeg oppfatter at kommunens eiendomsansvarlig har tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet for mitt/mine bygg.**



**Vaktmesternes** oppfatning om kommunens eiendomsforvaltning har tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdet, er noe variabelt.

### **Oppsummering av hovedfunnene i spørreundersøkelsene:**

Undersøkelsen gir et blandet helhetsinntrykk av status for kommunens eiendomsforvaltning, og det er flere klare svar på at Re kommune har et forbedringspotensial på området.

Det går fram av tilbakemeldingene at kommunen i varierende grad benytter systemer for planmessig vedlikehold, og at kommunen har utfordringer med å følge opp med ressurser til vedlikehold. Av de tiltakene som har størst betydning for heving av vedlikeholdet, er økte øremerkede tilskudd.

## **5.1.6 Revisors totalkonklusjon av problemstilling med underpunkter**

Nedenfor følger en vurdering av prosjektets hovedproblemstilling med underpunkter. Vi starter med hvert enkelt underpunkt og konkluderer på hovedproblemstillingen til slutt.

### **1. Overordnede målsettinger og retningslinjer for vedlikehold av kommunale bygg**

Revisor vurderer at Re kommune har en overordnet målsetting for vedlikehold av kommunale bygg, gjennom målet som fremkommer av gjeldende kommuneplan. Det fremgår av føringene til målet at blant annet vedlikeholdsplanen for kommunale bygg skal ajourføres årlig og at det skal foretas løpende tilstandsvurderinger for å gjøre byggene sikrere og redusere behovet for fremtidig vedlikehold.

Revisor kan imidlertid ikke se at det foreligger en ajourført overordnet strategisk helhetsplan for bygningsmassen i Re kommune, i tråd med revisjonskriteriet foran. Det er imidlertid fremmet en sak i kommunestyret 27/11, som omhandler vurderinger i forhold til salg, men poenget er at det bør finnes et overordnet dokument som sammenfatter byggeiers vurderinger om den enkelte bygning, og som sier noe om bruksnytt i dag og behov for eventuelle tilpasninger i fremtiden.

Vi kan heller ikke se, gjennom vår dokumentanalyse, at det foreligger en vedlikeholdsstrategi i Re kommune, som konkret beskriver ønsket tilstand (kvalitet og befatning) på bygningsmassen og hvordan man ønsker å vedlikeholde. En vedlikeholdsstrategi bør i det minste kunne tilfredsstillende lovpålagte krav overfor eier og bruker, og bør fastsettes på porteføljenivå da valg av ambisjons- og akseptnivå avhenger av type bygg, virksomhet og bruksomfang.

Revisor gjør imidlertid oppmerksom på at Re kommunes Vedlikeholdsplan for 2008, med vedlegg, inneholder elementer av en slik overordnet strategisk helhetsplan og vedlikeholdsstrategi, men denne er ikke ajourført siden 2008. For å oppnå tilfredsstillende totaloversikt over bygningsmassen, nåværende og fremtidige behov, samt konkrete mål for vedlikeholdsarbeidet, vil det være nødvendig å etablere en overordnet strategisk helhetsplan for bygningsmassen, samt en vedlikeholdsstrategi som gir konkrete føringer for vedlikeholdsarbeidet i kommunen.

## **2. Oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader**

Revisor vurderer at Re kommune per dato ikke har en samlet oppdatert oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader.

Revisor vurderer imidlertid at Vedlikeholdsplanen for kommunale bygg 2008 med vedlegg, tilfredsstilte kriteriet om en samlet oversikt over den kommunale bygningsmassen. Bygningsmassen var da oppgitt med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader. Revisor vurderer at tilstandsanalysene, som ble gjennomført i 2008, er i tråd med gitte revisjonskriterier, da tilstandsanalyser er et av de viktigste virkemidler for å konstantere den faktiske vedlikeholdsstandarden på det enkelt bygg. Videre fremgår det av revisjonskriteriet at tilstandsanalysene med fordel kan utføres hvert 5. År. Re kommune bør således vurdere en ny tilstandsvurdering av alle bygg i 2013.

Revisor kan ikke se av planen fra 2008 om det er foretatt konkrete vurderinger av om byggene tilfredsstillers forskriftsmessige- og lovpålagte krav.

Revisor vurderer at Re kommune bør oppdatere arealoversikten årlig. Dette for å tilfredsstillere Re kommunes egne føringer om at vedlikeholdsplanen for samtlige kommunale bygg skal ajourføres årlig og at arealoversikten er i samsvar med rapporteringen i KOSTRA.

Vår kontroll avdekket at det var avvik i de fleste arealkategorier rapportert i KOSTRA, i forhold til tall oppgitt fra Re kommune i 2011.

Videre vurderer revisor at Re kommune overholder gjennomføring av tilstandsanalyser hvert 5 år, som anbefalt, men at frekvensen på når man foretar nye tilstandsvurderinger vil være helt avhengig av nivået på planmessig verdibevarende vedlikehold i perioden.

Forslag til utviklingskostnader (investeringsutgifter) i planperioden fremgår også av Vedlikeholdsplan 2008. Dette er i tråd med de definerte revisjonskriteriene.

## **3. Planer med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg**

Revisor vurderer, på bakgrunn av ovennevnte kontroll, at Re kommune til en viss grad har planer for vedlikehold av kommunale bygg. I 2008 ble det foretatt en tilstandsanalyse av alle kommunale bygg og laget en vedlikeholdsplan i tråd med kravene i revisjonskriteriene. Denne planen har ikke vært oppdatert siden 2008. Først i 2011 og 2012 er det lagt frem nye vedlikeholdsplaner for kommunestyret, *Vedlikeholdsplan kommunale bygg*, hvor det fremkommer et stipulert behov for vedlikehold. Disse planene er, i følge saken, i stor grad en oppsummering av brukernes/vaktmesternes ønsker. Planene er en oppsummering av korrektive tiltak og gir ingen fullstendig oversikt over hva som burde vært gjort i forhold til større vedlikeholdsoppgaver. Dette er ikke i tråd med revisjonskriteriet om at *vedlikeholdsplanen for samtlige kommunale bygg, med en prioritering av behovene, skal ajourføres årlig.*



Vi finner det noe usikkert om vedlikeholdsoppsummeringen har med tiltak for lukking av avvik, jamfør tilstandsrapportene fra Miljørettet helsevern, da dette ikke fremgår av listen ei heller med frister.

For en kommune vil det normalt ikke være mulig å rette opp samtlige forhold innenfor et budsjettår, og utbedringer må gjøres planmessig over flere år og innarbeides i økonomiplanen. En vedlikeholdsplan må derfor inneholde tiltak både på kort og lang sikt, sammen med eventuelle investeringsbehov for det enkelte bygg. Tiltak som fremgår av vedlikeholdsplanen bør primært være fremsatt på bakgrunn av en tilstandsanalyse, og være forankret i en fastsatt vedlikeholdsstrategi hos eier.

Vedlikeholdsplanen/oppsummeringen i KS sak 45/12 inneholder svært få tiltak av ordinær vedlikeholdsmessig karakter og bærer tydelig preg av å være ”brannslukking”. Enkelte av tiltakene bærer preg av å være driftsutgifter og ikke vedlikehold.

#### **4. Vedlikeholdskostnader på samme nivå som normtall for bransjen**

Revisor vurderer at det er vaskelig å konkludere på de rapporterte KOSTRA-tallene vedrørende vedlikeholdsaktiviteter for årene 2010 og 2011, på grunn av manglende rapportering av lønnsutgifter til vedlikehold og usikkerhet med hensyn til innrapportert areal.

Legger vi de justerte regnskapstallene for 2010 og 2011 til grunn, hvor vi har lagt til en stipulert andel av vaktmesternes lønn til vedlikeholdsarbeider, og dividerer på justert areal på eide lokaler – har Re kommune utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning, som ligger over snittet for sammenlignbare kommuner i 2010 og med en økning i 2011. Sammenlignet med Landet, ligger Re kommunes utgifter en god del under snittet i 2010 og en del over snittet i 2011. Videre er utgiftstallet for Re kommune betydelig lavere enn snittet for kommunene i Vestfold i 2010, men en god del høyere i 2011.

Revisor vurderer at Re kommunes regnskapstall, med tillegg av stipulert andel vaktmestertjenester til vedlikehold, ligger noe under normtallet for ”normal standard” for vedlikehold på kr 100,- per m<sup>2</sup> for 2011 og 2010.

- **Konklusjon fra spørreundersøkelsen:**

Resultatene fra spørreundersøkelsene til administrasjonen og vaktmestrene, tyder på at Re kommune har et potensiale til forbedring av systemer for planmessig vedlikehold og at kommunen har utfordringer med å følge opp med ressurser til vedlikehold. Et klart flertall av respondentene mener at standarden på bygningsmassen oppleves som dårligere enn for 5 år siden og de mener at kommunen ikke har tilstrekkelig kompetanse på byggforvaltning. Et stort flertall av respondentene mener videre at kommunen ikke har en hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen.

Nedenfor følger en oppsummering på hovedproblemstillingen:

- **I hvilken grad har Re kommune gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse?**

Revisor mener, på bakgrunn av ovennevnte vurderinger, at Re kommune har et forbedringspotensial for tilretteleggelse av et system for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Resultatene fra spørreundersøkelsen, til administrasjonen og vaktmestere i Re kommune, underbygger også denne konklusjonen.

## 6.0 ANBEFALINGER

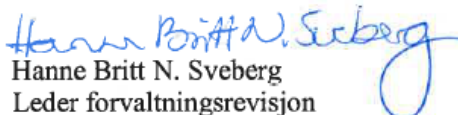
Revisjonen vil gi følgende anbefalinger, men understreker at forslag til anbefalinger ikke er uttømmende:

- Re kommune bør utarbeide en overordnet strategisk helhetsplan for bygningsmassen, som omfatter:
  - Bygningenes
    - Funksjonalitet
    - Tilpasningsdyktighet
    - interne og eksterne logistikk
    - universelle utforming
  - Tomteforhold
    - Adkomstforhold og tilgjengelighet for trafikk
    - Ekstern kommunikasjon
    - Utnyttelse
- Det bør utarbeides en vedlikeholdsstrategi i Re kommune, som konkret beskriver ønsket tilstand (kvalitet og befatning) på bygningsmassen, og hvordan man ønsker å vedlikeholde.
- Sørg for at oversikten over den kommunale bygningsmassen, med areal, ajourføres årlig.
- Sørg for at Vedlikeholdsplanen for samtlige kommunale bygg, med en prioritering av behovene, på kort og lang sikt (5 år), ajourføres årlig. Denne planen bør danne grunnlag for realistiske budsjetter.
- Sørg for riktig rapportering av vedlikeholdskostnader i KOSTRA, herunder foreta en fordeling av vaktmesternes andel av lønnsutgifter, som gjelder vedlikehold.
- Sørg for at det foreligger underdokumentasjon for rapportering av KOSTRA-data.

Borre 15. november 2012



Arild Lohne  
Revisjonssjef



Hanne Britt N. Sveberg  
Leder forvaltningsrevisjon

## 7.0 RÅDMANNENS UTTALELSE

### **Uttalelse forvaltningsrevisjonsrapport – Vedlikehold av kommunal bygg i Re kommune.**

#### **Generelle kommentarer:**

Viser til oversendte rapport.

Rådmannen opplever at rapporten gir et riktig bilde av situasjonen når det gjelder vedlikehold av kommunale bygg i Re kommune.

Vedlikehold har i de senere årene blitt nedprioritert i de årlige budsjettene, men det har blitt bevilget enkelt beløp for å dekke det mest prekære.

Siden 2008 har det også skjedd reduksjoner både på det administrative og det utførende ledd eiendomsforvaltningen. Dette sammenholdt med for dårlig kompetanse har gjort at situasjonen har blitt slik som rapporten viser.

I samarbeidet mellom Hof, Holmestrand og Re (3K) er eiendomsforvaltningen trukket fram som det området som kommunene skal utrede nærmere samarbeid. Dette nettopp fordi vi ser at dette er et område hvor vi har behov for å bli mer profesjonelle og at vi hver for oss blir for små til å opprettholde gode fagmiljøer og kompetanse.

Kommunen står også overfor strukturendringer både innen pleie og omsorg og skole. I dette ligger vedtak om å selge gamle bygninger når et ev. nytt omsorgsbygg står klart. Større vedlikehold er derfor utsatt. Det legges opp til et endelig vedtak om bygging av nytt omsorgsbygg i desember 2012, mens vurdering av skolestrukturen legges fram våren 2013.

#### **Til revisors anbefalinger:**

Rådmannen opplever at revisors anbefalinger er gode og vil legge disse til grunn for det videre arbeidet for å få gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunale bygg. Dette må sammenholdes med et ev. utvidet interkommunalt samarbeid innen området som er under utredning i 3K.

Når det gjelder rapportering av vedlikeholdskostnader vil revisors anbefaling også bli fulgt opp. Fordelingen av vaktmesterens andel av lønnsutgifter som gjelder vedlikehold vil være underlagt et skjønn. Rådmannen vil i dette arbeidet legge til grunn en kost/nytte vurdering hvor mye arbeid som skal legges i spesifiseringen.

Revetal 14. november 2012

Trond Wifstad  
rådmann

## Vedlegg 1 – Nærmere om de enkelte revisjonskriterer

Nedenfor følger en gjennomgang av aktuelle revisjonskriterier som det er henvist til i forvaltningsrevisjonsrapporten, ” Vedlikehold av kommunale bygninger i Re kommune”.

### 1. Temahefte ” BYGNINGSVEDLIKEHOLD – BEDRE PLANLEGGING – EN NØKKELE TIL BEDRE VEDLIKEHOLD ”

Temahefte utarbeidet av NTNU, Senter for eiendomsutvikling og – forvaltning

Hensikten med temaheftet har vært å sammenstille erfaringer fra planlegging og utførelse av vedlikehold. I tillegg bidrar heftet til en bedre og mer omforent forståelse av begrepene drift, vedlikehold og utvikling i bygningssammenheng og bidrar til å øke forståelsen for at det er viktig å planlegge vedlikeholdsoppgavene.

#### 1.1 Vedlikeholdsplanlegging

Vedlikeholdsplanlegging er en viktig prosess som sikrer bygningsmassens verdi over tid, og består av disse trinnene:

- Utvikle en vedlikeholdsstrategi som har sin forankring i målsettingen til eiendomsforvalter organisasjonen  
**S = Strategisk nivå – rådmann og politikere**
- Utvikle en korttids- (ettårig) og en langtidsvedlikeholdsplan  
**T= Taktisk nivå – leder for eiendomsenheten eller leder for teknisk etat**
- Utføre vedlikeholdet i henhold til planen  
**O= Operativt nivå – egne ansatte eller eksterne firma**

##### 1.1.1 Overordnet strategisk helhetsplan - vedlikeholdsstrategi

Ved utviklingen av en vedlikeholdsstrategi vil en eier som sitter med en stor og varierende bygningsmasse ha behov for en overordnet strategisk helhetsplan som er forankret i eiers tanke om hvordan eiendommene skal forvaltes og utvikles.

En overordnet strategisk helhetsplan bør omfatte forhold som:

- Bygningenes
  - Funksjonalitet
  - Tilpasningsdyktighet
  - interne og eksterne logistikk
  - universelle utforming
- Tomteforhold
  - Adkomstforhold og tilgjengelighet for trafikk
  - Ekstern kommunikasjon
  - Utnyttelse

En overordnet strategisk helhetsplan skal ivareta den nødvendige oversikten slik at det ikke investeres unødvendige ressurser til tungt vedlikehold der man likevel kommer til å rive for å bygge nytt eller der hvor vedlikeholdet bør ses i sammenheng med en større ombygging.

Mangel på en definert vedlikeholdsstrategi fører ofte til en akuttstrategi. Det vil si at alt vedlikehold kun skjer når feilene og behovet for reparasjoner er akutte. Dette gir totalt et mer kostbart vedlikehold fordi den manglende strategien ikke gir noen vedlikeholdsplan. Når vedlikehold utsettes til det blir akutt, kan det igjen oppstå følgeskader som kan føre til ekstraordinære økonomiske konsekvenser. Når en utarbeider en vedlikeholdsstrategi er det viktig å ta med ”brukerkostnadene” som ett av de viktigste argumentene.

I de fleste tilfeller ønsker man at nedbrytningen skal gå så langsomt som mulig, og et viktig spørsmål er hvor langt ned i nedbrytningen man tillater at det går. Dette avhenger av hvilke akseptkriterier man legger til grunn før vedlikeholdstiltak skal igangsettes, det vil si hvilken strategi som legges til grunn. Eksempler på dette kan være:

- Ingen bygningsdel eller – komponent skal ha tilstandsgrad 3 (iht NS3424 ”Tilstandsanalyse av byggverk”)
- Bygget skal fremstå uten pletter, være delikat å komme til å arbeide i. Da aksepteres heller ikke mindre avskalling av maling og lignende
- Byggverket skal til enhver tid tilfredsstillende lover og forskrifter og gi et godt arbeidsmiljø

Valg av akseptkriterier og ambisjonsnivå vil normalt avhenge av type bygning og virksomhet. Eksempel på slike akseptkriterier er lover og forskrifter, estetikk, funksjonskrav overfor virksomheten, driftssikkerhet og innemiljø. F.eks vil det stilles andre krav til en kontorbygning enn til en lagerbygning.

### 1.1.2 Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen er et viktig verktøy for å få en oversikt over det faktiske vedlikeholdsbehovet for den enkelte bygning i et flerårig perspektiv. Ansvar for at slike planer utformes, ligger hos eiendomssjefen (taktisk nivå). Planen skal gi oversikt over tilstand og behov for tiltak på både kort og lang sikt. Dette vil gjøre det enklere å utarbeide realistiske budsjetter og avsette midler for fremtidige behov. Det vil også være enklere å følge opp de tiltakene som er nødvendig å utføre.

En vedlikeholdsplan er et ”levende” dokument som:

- gir oversikt over tilstand og behov for tiltak på både kort og lang sikt (fem år)
- bidrar til at riktige tiltak blir gjort til riktig tid
- gjør at større utskiftninger kan planlegges
- danner underlag for utarbeidelse av realistiske budsjetter

- avsetter midler til å dekke fremtidig behov
- gir bedre mulighet for oppfølging

Arbeidet med årsplaner og lagtidsplaner består av følgende hovedtrinn:

- Tilstandskartlegging og utarbeidelse av arbeidslister inkl. utbedringskostnader
- Budsjettering og prioritering, inkl. bevilgning
- Bestilling og kontroll av utførelse av det enkelte tiltak

En god budsjettering er betinget av kvalitetsmessig gode vedlikeholdsplaner med flere års tidshorisont.

Konsekvensene av manglende målsettinger, overordna strategier og vedlikeholdsplaner, resulterer i dårlig kapitalforvaltning og dårlig bygningsforvaltning, som igjen resulterer i et slags styrt forfall, fokus på brannslukking, økte følgeskader og verdiforringelse. Veien til verdiforringelse er illustrert i figuren nedenfor (Furustøl 2008).



### 1.1.3 Riktig nivå på vedlikehold?

Det finnes ingen ”norsk standard” for hvilket nivå på vedlikeholdet en byggeier bør velge, bortsett fra et lovfestet minimumskrav. Som et minimum må vedlikeholdet tilfredsstillende de krav som er satt i plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsloven § 31-3:

*Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov 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 skjæmmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.*

Også andre lover og forskrifter inkluderer krav til vedlikehold av bygninger:

Lov/forskrift	Tema
<a href="#">Internkontrollforskriften</a>	Eier skal selv kontrollere og dokumentere at lover og regler følges i virksomheten.
<a href="#">Opplæringsloven</a>	Fysisk og psykisk arbeidsmiljø for barn og ungdom i skolen. Kapittel 9a i Opplæringsloven.
<a href="#">Lov om helsetjenesten i kommunen</a>	Fysisk og psykisk miljø for alle brukere av bygg.
<a href="#">Forskrift for miljørettet helsevern i barnehager og skoler</a>	Krav til innelima, støvforhold, hygiene, lysforhold, og luftkvalitet, i barnehager og skoler.
<a href="#">Forskrift for miljørettet helsevern (Kap 3a - Legionella)</a>	Krav til forebygging mot legionellasmitte.
<a href="#">Arbeidsmiljøloven</a>	Krav til fysisk arbeidsmiljø for alle ansatte i kommunal virksomhet.
<a href="#">Byggherreforskriften</a>	Krav til helse, miljø og sikkerhet for alle leverandører som kommunen engasjerer.
<a href="#">Forurensingsloven</a>	Helsefarlige stoffer - Asbest, PCB, kjemikalier m.m.
<a href="#">Sikkerhetsforskriften for lekeplassutstyr</a>	Sikkerhet på lekeplasser
<a href="#">Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr</a>	Brann og EI-sikkerhet
<a href="#">Lov om brann og eksplosjonsvern</a>	Bygningens sikkerhet mot brann og trygge rømningsveier
<a href="#">Bygningsloven (PBL)</a> <a href="#">Teknisk forskrift (TEK)</a>	Bygningsteknikk (mest i forbindelse med nybygg, ombygging og rehabilitering)
<a href="#">Kommuneloven</a>	Regnskap, forvaltning og rapportering
<a href="#">Forskrift om årsbudsjett</a> <a href="#">Forskrift om årsregnskap og årsberetning</a>	Formuesbevaring (Vedlikehold skal finansieres over driftsbudsjettet, oppgradering over investeringsbudsjettet.)

Tabell: KS - Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. En veileder for folkevalgte og rådmenn.

Utover dette må eiendomsforvalter ta hensyn til byggeierens overordnede målsettinger for bygningsmassen.

Ofte vil en vedlikeholdsstrategi basere seg på verdibevarende vedlikehold som et grunnleggende fundament. Det vil si at eier forplikter seg til å opprettholde verdien på sine bygninger gjennom å sørge for tilstrekkelig vedlikehold.

*"I Magnus Lagaboters landslov fra 1276 står det for leilendinger (leietakere):  
Han skal tekke huset vel og holde dem dråpeslause, og vedlikeholde torvtak,  
vindskier og rafter slik at det ikke kommer fuktighet på veggene. Om husene blir  
velholdt slik kan leilendingen ikke gjøres ansvarlig for at hus eldes. Men lar han  
et hus råtne ned av vannrøkt, må han bygge et nytt i stedet.*

*...Bøndene plikter å tjærebre kirken hvert tredje år om vinteren."*

Verdibevarende vedlikehold kan mer praktisk relateres til tilstandsgrader, slik de er beskrevet i NS 3424.



### 1.1.4 NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk

Standarden definerer 4 tilstandsgrader (TG0-3) som indikerer en diagnose ut fra hvor store feil og mangler bygningen har.

TG 0 kjennetegnes med ingen symptom, og TG3 av kraftige symptom og anses for å være svært dårlig (se tabell nedenfor). Da kan kravene for eksempel defineres slik:

- Ingen komponent skal ha tilstandsgrad 2 eller 3
- Ingen bygning skal ha vektet tilstandsgrad som er dårligere enn 1,3

Tilstandsgraden på en bygning er ofte brukt som mål på hvor vellykket eiendomsforvaltningen har vært.

<i>Tilstandsgrad</i>	<i>Symptom</i>	<i>Betydning</i>
0	Ingen	Meget god standard uten feil og mangler. Kun ubetydelig slit og elde fra nybyggstandard.
1	Svake	God, tilfredstillende standard. Lover og forskrifter er ivaretatt. Noe sltasje og elde fra nybyggstandard.
2	Middels	Et visst omfang av feil og mangler som krever oppgradering. Forekommende stans i tekniske systemer. Evt. Avvik fra lover og forskrifter.
3	Kraftige	Omfattende skader, feil og mangler. Mye sltasje. Stadig stans i tekniske systemer. Betydelig behov for utbedring. Sikkerhetsmessige risiki. Avvik fra lover og forskrifter.

*Tilstandsgrader i henhold til NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk".*

Ved saldering av anbefalte vedlikeholdstiltak skal det fremkomme hvilke konsekvenser dette medfører. Elementer/bygningsdeler/systemer med TG = 3 er ikke aktuelle å utsette, men de med TG = 2 kan være aktuelle. Generelt vil aksept av TG 2 bety at man fraviker strategien om verdibevarende vedlikehold. I begrepet verdibevarende inngår både teknisk, estetisk og funksjonell verdi.

Resultatet av en kartlegging etter NS 3424 presenteres med en tilstandsgrad fra 0 (som ny) til 3 (helt utslitt/ubrukelig). Tilstandsgraden settes for de ulike bygningsdelene man har valgt på porteføljenivå, eksempelvis 16 deler per bygning (Multiconsult og PricewaterhouseCoopers (2008)). Det er viktig at man ikke går langt ned i detaljene når en portefølje skal kartlegges. De 16 tilstandsgradene vektes for å gi en "gjennomsnittlig" tilstandsgrad per bygning. Vekting bør baseres på verdi, det vil si at dersom en bygningsdel koster det dobbelte av en annen, så skal denne ha dobbel verdi.

### 1.1.5 NS 3454 Livssyklus kostnader for byggverk

Skillet mellom påkostning og vedlikehold bygger på definisjonene av vedlikeholdskostnader og utviklingskostnader i Norsk standard (NS3454) *Livssyklus kostnader for byggverk*:

- Driftskostnad (løpende drift):
  - Faste kontroller med frekvenser under et år (daglig, ukentlig, månedlig)
  - Akutte driftsoppgaver/reparasjoner (uforutsette hendelser)
  
- Vedlikeholdskostnad (tiltak med frekvenser ut over ett år):
  - Planlagt vedlikehold
  - Utskiftinger
  
- Utviklingskostnader (kostnader til utvikling av byggverk for å opprettholde dets verdi over tid i forhold til nye krav fra brukere, marked og myndigheter)
  - Løpende ombygging
  - Offentlige krav og påbud
  - Oppgraderinger

Definisjon på vedlikeholdskostnader etter NS 3454, er kostnader 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.

## NS3454 2-sifret nivå

10 Kapital-kostnader	20 Forvaltnings-kostnader	30 Drifts-kostnader	40 Vedlikeholds-kostnader	50 Utviklings-kostnader	80 Potensiale
11 Prosjekt kostnader ekskl. tomt	21 Skatter og avgifter	31 Løpende drift	41 Planlagt vedlikehold	51 Løpende ombygging	81 Ombygging
12 Tomteverdi/ feste verdi	22 Forsikringer	32 Renhold	42 Utskiftinger	52 Offentlige krav og pålegg	82 Påbygg/ Tilbygg
13 Restkostnad	23 Administrasjon	33 Energi		53 Oppgradering	
		34 Vann og avløp			
		35 Avfalls-håndtering			
		36 Vakt og sikring			
		37 Utendørs	47 Utendørs	57 Utendørs	87 Utendørs
19 Diverse	29 Diverse	39 Diverse	49 Diverse	59 Diverse	89 Diverse

Vedlikehold og utvikling har ofte ulike finansieringskilder (drifts- og investeringsbudsjettet), men det er ingen prinsipiell forskjell på det arbeidet som må utføres for å kartlegge, prioritere, prosjektere og bestille det enkelte utbedringstiltak.

For en rasjonell utførelse av vedlikeholdsplanleggingsprosessen er det en klar anbefaling at vedlikehold og utvikling håndteres av den samme interne arbeidsprosessen i forvaltningsorganisasjonen, og at skillet fremkommer per bygg i det samme plandokumentet.

## **2. EIENDOMSUTVALGET I NOU 2004:22 VELHOLDTE BYGNINGER GIR MER TIL ALLE - Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren**

En eiers interesser omfatter det å ivareta og utvikle realverdiene i eiendommen og oppnå størst mulig økonomisk avkastning av egenkapitalen. Dette oppnås som regel ved å ha tilfredse, betalingsdyktige leietakere og effektiv forvaltning, drift og vedlikehold og utvikling av bruksverdiene i eiendommen. Eieren vil også måtte ivareta lov- og forskriftskrav som påligger eieren, og ivareta både samfunnsmessige interesser og brukernes interesser, slik at eierens omdømme og forhold til disse interessentene kan bidra til at eieren når sine egne mål for eiendommen.

God eiendomsforvaltning kan defineres som det å gi brukerne gode og effektive bygninger til lavest mulig kostnad.

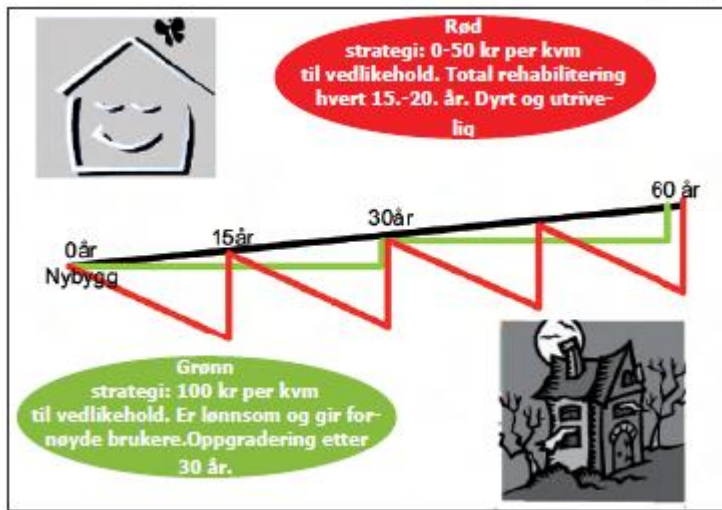
Kriteriene for god eiendomsforvaltning kan listes opp slik:

1. Det foreligger overordnede politisk bestemt mål for eiendomsforvaltningen
2. Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
3. Generelle delkriterier:
  - Tilfredstille prioriterte brukerbehov
  - Effektiv arealutnyttelse
  - Godt, verdibevarende vedlikehold
  - Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
  - Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
  - Hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen
  - Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter
4. Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt.

For utvalget har det vært et hovedpoeng at det faktisk utvikles et sett av overordnede mål som eiendomsforvaltningen kan styres og vurderes etter. I tillegg er det et kriterium at det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen, slik at aktiviteter og ressursbruk planlegges og rapporteres i forhold til vedtatte mål.

### 3. KS – Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for rådmenn og folkevalgte

Figuren nedenfor illustrerer nivå på vedlikeholdsstrategi, og hvor svart linje indikerer økte brukerkrav til standard, samt økte offentlige krav til helse, miljø og sikkerhet (KS – bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold).



Ifølge KS-rapporten anslås årlig vedlikeholdsbehov til 100 kroner per m<sup>2</sup> ved 30 års levetid og 170 kroner per m<sup>2</sup> ved 60 års levetid (inklusive nødvendige oppgraderinger).

For en kommune vil det normalt sett ikke være mulig å rette opp alle forhold innenfor et budsjettår, og utbedringer må gjøres planmessig over flere år og innarbeides i økonomiplanen.

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

Et minimumskrav til eiendomsforvalterne er imidlertid at det rapporteres om tilstand på all kommunal bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede vedlikeholdskostnader. Det anbefales at rapporten inngår i kommunens årsrapport.

## Vedlegg 2 – Utdrag fra vedlikeholdsplan for kommunale bygg - 2008



**RE KOMMUNE**  
*ny og varm*

Korrigert 25.04.08



## Vedlikeholdsplan for kommunale bygg

**2008**

## Innholdsfortegnelse

<b>Innledning</b> .....	4
<b>Arealoversikt</b> .....	5
<b>Økonomisk oversikt over gitte bevilgninger i perioden 2008 – 2011.</b> .....	6
<b>Forslag til nye investering som ikke ligger inne i vedtatt økonomiplan</b> .....	7
<b>Bruk av vedlikeholdsfond på kr. 6 mill i 2008.</b> .....	8
<b>Eksisterende vedlikeholdsbudsjett:</b> .....	9
<b>Brårsenteret– legekontorer, kontorlokaler for BBS, bibliotek og kafeteria.</b> .....	10
<b>Dalheim Forsamlingslokale</b> .....	11
<b>Brekkeåsen barnehage</b> .....	12
<b>Brår barnehage</b> .....	13
<b>Fon barnehage</b> .....	14
<b>Revetal barnehage</b> .....	15
<b>Solerød barnehage</b> .....	16
<b>Fon skole</b> .....	17
<b>Kirkevoll skole</b> .....	18
<b>Ramnes skole</b> .....	20
<b>Røråstoppen skole</b> .....	21
<b>Solerød skole</b> .....	22
<b>Revetal ungdomsskole</b> .....	23
<b>Friområder/skogarealer.</b> .....	25
<b>Fritidsbygning Sandsletta</b> .....	26
<b>Garasjebygg, Brår + Kirkestallen i Våle</b> .....	27
<b>Kommunale boliger</b> .....	28
<b>Kommunal hytte, Uvdal</b> .....	30
<b>Omsorgsboliger – Harald Heggstadveien</b> .....	31
<b>40 leiligheter.</b> .....	31
<b>Re bo- og behandlingssenter</b> .....	32
<b>20 utleieenheter</b> .....	32
<b>Ramneshallen inkl. Bergåsen idrettsanlegg + underetg. og garderobeanlegg</b> .....	33
<b>Re kommunehus</b> .....	35
<b>Re sykehjem</b> .....	36
<b>Retek</b> .....	37
<b>Sand Campingplass</b> .....	38
<b>Trygdeboliger – Høgtoppsvingen.</b> .....	39
<b>12 leiligheter</b> .....	39
<b>Trygdeboliger – Kirkeåsvaien 10.</b> .....	40
<b>5 leiligheter</b> .....	40
<b>Trygdeboliger – Kløvveien/Ormsveien</b> .....	41
<b>Trygdeboliger – Olgar Dalhsvei</b> .....	42
<b>Trygdeboliger – Ramskiveien, Brår</b> .....	43
<b>14 leiligheter</b> .....	43
<b>Trygdeboliger – Solbyveien</b> .....	44
<b>6 leiligheter</b> .....	44
<b>Trygdeboliger – Furuveien 16 A, B og C</b> .....	45
<b>3 leiligheter</b> .....	45
<b>Trygdeboliger – Furuveien 18 – 22 A og B</b> .....	46
<b>6 leiligheter</b> .....	46

<b>Ungdomslokale, Revetal .....</b>	<b>47</b>
<b>Re sykehjem/Vestjordet. ....</b>	<b>48</b>
<b>20 leiligheter .....</b>	<b>48</b>
<b>Våle båthavn.....</b>	<b>49</b>
<b>Vålehallen .....</b>	<b>50</b>
<b>Våle samfunnshus .....</b>	<b>51</b>
<b>Våletun omsorgsboliger.....</b>	<b>52</b>
<b>25 leiligheter .....</b>	<b>52</b>

## Innledning

Vedlikeholdsplanen er utarbeidet på grunnlag av befaringer på samtlige bygg og uteanlegg i kommunen. Planen inneholder også opplysninger om tekniske installasjoner mv.

På sikt skal også alle utearealer i tilknytning til bygningseiendommer registreres og legges inn i planen. Det samme gjelder lekeapparater og andre installasjoner på leke- og uteområder. En del registrering av utearealer mv. mangler. Det forventes en mer komplett utgave ved neste rullering av vedlikeholdsplanen i 2009.

Samlet kommunal bygningsmasse har et bruttoareal på ca. 60 000 m<sup>2</sup>. Arealet i kommunehuset på 3 500 m<sup>2</sup> er tatt med i oversikten.

Gjennomgangen viser at det er et stort behov for utbedring av de fleste bygninger i kommunen. Behovet varierer, men enkelte skolebygg har forfalt betydelig. Det samme gjelder eldre trygdeleiligheter og noen eldre kommunale boliger. De fleste kommunale boliger benyttes til bosetting av flyktninger. I utgangspunktet er de fleste i god stand, her kjøpes nye etter behov, og eldre boliger selges etter hvert når de blir eldre og vedlikeholdet øker.

Vedlikeholdsbehovet er beregnet for perioden 2008 – 2011 og viser klart et meget stort behov for vedlikehold eller oppgradering av kommunens bygninger. I tillegg vil det i perioden kunne oppstå skader eller hærverk på bygning, som ikke det har vært mulig å ta med i beregningene.

Kommunens forsikringsordning tilsier en egenandel på kr. 50.000 pr. skade, hvilket i praksis betyr at de fleste skader/hærverk må dekkes av vedlikeholdsbudsjettet. Det bør vurderes om ikke en høyere egenandel, vil kunne redusere forsikringspremien, og samtidig gi rom for avsetning til et forsikringsfond, som kan benyttes til uforutsette hendelser.

Det er foretatt en kostnadsberegning på nødvendige utbedringer/investeringer i planperioden.

Formålet med planarbeidet er å få registrert tilstanden på kommunale bygninger, for synliggjøre vedlikeholdsbehovet i god tid før det oppstår skader og annen bygningsmessig forfall, som vil øke utbedringskostnadene betydelig på et senere tidspunkt. Eksempler i den senere tid viser at det er viktig å forebygge skader før omfanget blir for stort.

Vedlikeholdsplanen skal rulleres hvert år innen 1. april, slik at eventuelle endringer og tillegg kan innarbeides i økonomiplanen. Ny gjennomgang ble igangsatt i 2007, men ble ikke ferdig til fastsatt tid. Ny revidering vil da gjelde fra 01.04.08.

24.03.08

Preben Skjøtt



**Arealoversikt**

<b>Nr.</b>	<b>Bygning</b>	<b>Bruttoareal i m<sup>2</sup>:</b>
1	Brår senteret – legekontorer, kontorlokaler for BBS, bibliotek og kafeteria	1350
2	Dalheim Forsamlingslokale	864
3	Brekkeåsen barnehage	622
4	Brår barnehage	721
5	Fon barnehage	374
6	Revetal barnehage bygg 2.	666
7	Solerød barnehage	650
8	Fon skole	1365
9	Kirkevoll skole	3828
10	Ramnes skole	4470
11	Røråstoppen skole	3862
12	Solerød skole	1884
13	Revetal ungdomsskole	5882
14	Friområde/skogsarealer	
15	Fritidsbygning Sandsletta	228
16	Garasjebygg, Brår	335
17	Kommunale boliger	3680
18	Kommunal hytte, Uvdal	83
19	Omsorgsboliger – H. Heggstadveien	3350
20	Re bo- og behandlingssenter	2792
21	Ramneshallen	2230
22	Re kommunehus	3500
23	Re sykehjem	2700
24	Retek	677
25	Sand Camping	90
26	Trygdeboliger – Høgtoppsvingen	1248
27	Trygdeboliger – Kirkeåsveien	363
28	Trygdeboliger – Kløvveien	462
29	Trygdeboliger – Olgar Dahlsvei	462
30	Trygdeboliger – Ramskiveien	768
31	Trygdeboliger – Solbyveien	372
32	Trygdeboliger – Furuveien 16 A, B og C	193
33	Trygdeboliger – Furuveien 18 – 22 A og B	342
34	Ungdomslokale, Revetal	155
35	Vestjordet omsorgsboliger	1800
36	Våle båthavn	40
37	Våle idrettshall	2500
38	Våle samfunnshus	2368
39	Våletun aldersboliger	2300
	<b>Totalt bruttoareal for kommunale bygg</b>	<b>59576</b>

**Økonomisk oversikt over gitte bevilgninger i perioden 2008 – 2011.**

Her ligger også inne overførte beløp fra prosjekter som ennå ikke ferdige fra tidligere år.

Pro sj.	Tiltak:	Bevilget tilskudd fylket	Bevilget kom. midler:	Disponibel sum pr. 01.01.08
201	Nye lekeapparater		kr 600 000	kr 370 000
203	Vedlikehold, skoler, barnehager mv.		kr 6 000 000	kr 5 820 000
205	Ramnes skole miljøanlegg III	kr 200 000	kr 175 000	kr 30 000
206	Enøkmidler 2007		kr 1 538 000	kr 775 000
221	Forprosjekt - ny ungdomsskole		kr 250 000	kr 250 000
225	Utearealer Solerød skole/trafikkområde		kr 800 000	kr 800 000
247	Kjøp av grunn, Bergsåsen		kr 25 000	kr 18 000
249	Utbedring, Mølleedammen	kr 50 000		kr 50 000
252	Miljøanlegg Røråstoppen skole	kr 400 000		kr 88 000
254	Kirkevold skole inventar	kr 400 000		kr 400 000
255	Revetal ungd. Skole, nytt lagerbygg		kr 100 000	kr 53 000
257	Solerød barnehage		kr 8 870 000	kr 2 330 000
258	Vivestad barnehage		kr 12 200 000	kr 12 030 000
259	Barnehage Skjeggstadåsen		kr 100 000	kr 100 000
262	Ny ballbinge, Bibo	kr 200 000		
263	Ny forsterket enhet Kirkevoll skole		kr 1 150 000	kr 1 150 000
337	Heis Re sykehjem	kr 400 000		kr 216 000
352	Forprosjekt – Sykehjem mv.		kr 250 000	kr 250 000
353	Biboveien - oppgradering		kr 500 000	kr 500 000
354	Forprosjekt - dagsenter		kr 250 000	kr 250 000
397	Brannsikring alle bygg	kr 50 000		kr 33 600
399	Fritidsbygning, Sandsletta	kr 710 000	kr 1 075 000	kr 18 000
480	Oppussing Gamleveien 6.		kr 300 000	kr 300 000
500	Ny lagerbygning, Sandsletta	kr 167 000	kr 450 000	kr 28 000
504	Uteområde sandsletta	kr 40 000	kr 100 000	kr 11 000
507	Utvidelse ungdoms-klubben, Revetal		kr 500 000	kr 419 000
508	Skareboardanlegg, Revetal	kr 165 000	kr 150 000	kr 178 000
510	Badebrygga, Sandsletta		kr 400 000	kr 400 000
515	Utbedring Våle båthavn		kr 4 375 000	kr 4 275 000
674	Grøntanlegg, Revetal sentrum		kr 600 000	kr 597 000
700	Drenering Solerød skole		kr 190 000	kr 43 000
712	Enøktiltak diverse	3020000		kr 1 039 000
730	Utskiftning PCB lys	1250000		kr 1 037 000
737	Energiplan - Re kommune	kr 85 000	kr 170 000	kr 2 000
743	Kunstgressbane, Bergsåsen	kr 2 761 000	kr 2 000 000	kr (233 000)
750	Innløsning festetomter komm.		kr 1 800 000	kr 1 800 000
751	Festetomter private		kr 5 000 000	kr 5 000 000
	Samlet sum	kr 9 898 000	kr 43 118 000	kr 33 627 600

## Vedlegg 3 – KS sak 45/12 – Vedlikeholdsplan kommunale bygg



### Re kommune

JournalpostID 12/6324

Saksbehandler:  
Øyvind Larsen, telefon: 33 06 15 72  
Teknikk- og næringstjenester

#### Vedlikeholdsplan kommunale bygg

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for drift, eiendom og næring	14.06.2012	
Kommunestyret	20.06.2012	

#### Rådmannens innstilling:

Hovedutvalg for drift, eiendom og næring innbyr kommunestyret å fatte slikt

#### V E D T A K:

Vedlikehold planen for 2012 tas til etterretning.

#### 14.06.2012 Hovedutvalg for drift, eiendom og næring

##### Møtebehandling:

**Lars Jørgen Ormestad, Ap**, fremmet slikt tillegg til vedtak:

... tas til etterretning, og kommunestyret bes merke seg behovet for vedlikehold, og se på mulighetene for å øke vedlikeholdsbudsjettet.

**Odd Gjerpe, Felleslisten**, fremmet slikt tillegg til rådmannens forslag:

På bakgrunn av bl.a. brannrapport, krav fra Miljørettet helsevern etc ser hovedutvalg DEN situasjonen så alvorlig at utvalget ber kommunestyret som strakstiltak å bevilge kr 2 mill (i tillegg til allerede bevilget kr 2,779 mill)

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot Ormestads forslag. Ormestads forslag vedtatt med 8 mot 1 (Felleslista) stemmer.

Gjerpes forslag vedtatt med 5 mot 4 ((Ap1), V(1), Felleslista(1), Frp(1) stemmer

#### DEN-052/12 Vedtak:

Hovedutvalg for drift, eiendom og næring innbyr kommunestyret å fatte slikt

#### V E D T A K:

Vedlikehold planen for 2012 tas til etterretning, og kommunestyret bes merke seg behovet for vedlikehold, og se på mulighetene for å øke vedlikeholdsbudsjettet.

På bakgrunn av bl.a. brannrapport, krav fra Miljørettet helsevern etc ser hovedutvalg DEN situasjonen så alvorlig at utvalget ber kommunestyret som strakstiltak å bevilge kr 2 mill (i tillegg til allerede bevilget kr 2,779 mill)

## 20.06.2012 Kommunestyret

### Møtebehandling:

#### Ulf Lund Halvorsen, V, fremmet slikt fellesforslag fra Venstre og SV:

Nytt punkt 2 erstatter punkt 2 i forslag til vedtak fra DEN.

Punkt 2: På bakgrunn av bl.a. brannrapport, krav fra Miljørettet helsevern etc ser kommunestyret situasjonen så alvorlig at utvalget ber kommunestyret som strakstiltak å bevilge kr 2 mill (i tillegg til allerede bevilget kr 2,779 mill). Inndekning Miljøfondet.

Nytt punkt 3: Det bevilges 2,35 mill til miljørettet vedlikehold eller miljørettede investeringer av/på kommunale bygg. Tiltakene skal gjennomføres så fort det lar seg gjøre. Tiltakene godkjennes fortløpende i DEN. Inndekning Miljøfondet.

### Votering:

Hovedutvalgets innstilling pkt. 1 enst. vedtatt.

Forslag til nytt pkt. 2 fra SV og V fikk 12 stemmer SV(1), V(1), Frp (4), Felleslista(1), Ap(4), Sp(1) og falt.

Hovedutvalgets innstilling pkt. 2 enst. vedtatt

Forslag fra SV og V pkt. 3 fikk 2 stemmer (V(1), SV(1) og falt.

### KST-045/12 Vedtak:

*Vedlikehold planen for 2012 tas til etterretning, og kommunestyret bes merke seg behovet for vedlikehold, og se på mulighetene for å øke vedlikeholdsbudsjettet.*

*På bakgrunn av bl.a. brannrapport, krav fra Miljørettet helsevern etc ser hovedutvalg DEN situasjonen så alvorlig at utvalget ber kommunestyret som strakstiltak å bevilge kr 2 mill (i tillegg til allerede bevilget kr 2,779 mill)*

### Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
16.05.2012	152228	Sum av vedlikehold 2012.pdf
16.05.2012	152229	Prioriteringsliste for vedlikehold for inntil 1 mill.docx
21.09.2011	132406	Vedlikeholdsplan kommunale bygg

### Faktaopplysninger

Re kommune eier som kjent en stor eiendomsmasse.

Statelige tilsynsmyndigheter krever at Re kommune lager en vedlikeholdsplan hvert år. Det er en rekke lover og forskrifter bygging og bruk av offentlige funksjonsbygg omfattes av.

Krav og tilsyn rettes fra arbeidstilsynet, Miljørettet helsevern, branntilsynet, el - tilsynet, og fylkesmannen.

Siste halvdel av 2012 hadde alle våre bygg en gjennomgang av brannsikkerheten i kommunens bygg. Oppdraget ble utført av brannteknisk konsulent firma Finseth AS.

I forhold til nye forskrifter ble det konkludert at de fleste bygg hadde en utfordring med sikkerhet i forhold til seksjonering av brannskiller.

Brannhemmende materialer i rømningsveier, brann klassifiserte dører og brannetting av alle gjennomføringer mellom branncellene.

Det ble også gjort en større gjennomgang rundt miljø og klima fra Miljørettet helsevern der vi har en del utfordringer. Dette vil bli prioritert på i årets budsjett.

Det ble i tillegg gjort en stor byggeteknisk tilstandsvurdering av Revetal ungdomskole der det ble konkludert med at spesielt det første byggetrinnet fra 1968 trengs en radikal oppgradering i følge dagens krav og forskrifter.

Vedlikeholdsbudsjettet for 2012 er på Kr. 2.779.000 (fra art 12000 til 12702 på alle ansvar fra 4300 til 4399)

Disse pengene vil bli brukt til følgende:

- Drift og vedlikehold som er nødvendig for at byggingen kan brukes
  - Bytte defekte branntavler, reparer tette kloakker, Bytte av filter til ventilasjonsanlegg og lignende
- Følge pålegg fra offentlige myndigheter i samband med tilsyn
  - Solavskjerming på Revetal U skole og lignende
- Innkjøp av nødvendig materiell og lignende slik at de ansatte alltid har muligheten til å jobbe effektivt og trygt med prioriterte oppgaver
  - Innkjøp av maling, leie av stillaser og lignende

Tabellen nedenfor viser hvordan arbeidet er gjennomført i administrasjonen i løpet av våren 2012

Hva	Merknad	Når/frist
Vedlikeholdsrunder/befaringer i funksjonsbygg. Totalt 18 stykker	Januar, februar, mars 2012	
Planen brukes som innspill til økonomiarbeidet	Våren	
Planen sendes på intern høring/kontroll til brukerne	1.april	Høringsfrist 14 dager
Endelig plan lages fra Eiendomsavdelingen	1.mai	Oversendes rådmann innen fristen 1. mai
Politisk behandling av planen	Juni møte	Bør behandles i samme møte som økonomiplanen.

Rådmannen mener det naturlig at planen blir politisk behandlet hvert år.

Rådmannen anser at fremdrift og organisering av disse vedlikeholdsrunderne er viktig. Brukerne av byggene har vært representert sammen med kommunens eiendomsavdeling.

Det er gjennomført vedlikeholdsrunder i følgende bygg:

1. Revetal u. skole
2. Solerød skole
3. Ramnes skole
4. Kirkevoll skole
5. Rørostoppen skole
6. Dalheim forsamlingslokale
7. Våle samfunnshus
8. Våle idrettshall
9. Ramnes idrettshall
10. Krakken bo og behandling senter

11. Brårsenteret
12. Våletun/ Vestjordet/ Re sykehjem
13. Revetal barnehage
14. Brekkeåsen barnehage
15. Fon 1+2 barnehage
16. Brår barnehage
17. Vivestad barnehage
18. Solerød barnehage

For alle byggene er det etter vedlikeholdsrunder produsert en oversikt over ønskelige tiltak. Disse er vedlagt denne saken.

En lignende sak som dette ble behandlet i 2011. Den legges ved som et vedlegg til denne saken

### Vurdering og analyse.

Behovene for utbedringer og oppgraderinger er en del brukers og vaktmesters vurderinger. Planene har ikke på alle bygg en fullstendig oversikt over alle forhold, jamfør større vedlikeholdsoppgaver.

Revetal U. skole har hatt en større tilstandsvurdering av eksternt konsulent firma. Mye av dette er implementert i årets vedlikeholdsvurdering av ungdomskolen.

Planen til helsebyggene er laget i lys av at nytt omsorgsbygg er under planlegging.

Nedenfor følger en oversikt over ønskede prioriteringer gradert med A og B i forhold til kostnader og intern tid. A er den høyeste prioritet.

Bygning	A kr	A timer	B kr	B timer
Revetal U skole	3330000	310	895000	115
Solerød skole	200500	259	195000	96
Ramnes skole	1602500	320	423000	105
Kirkevoll skole	167000	160	20000	25
Røråstoppen skole	62500	131	1025000	100
Dalheim forsamlingslokale	238000	128	75000	115
Våle Samfunnshus	233000	275	50000	30
Våle Idrettshall	97000	78	25000	25
Ramnes Idrettshall	45000	55	135000	110
Krakken bo og behandlingssenter	75000	115	20000	40
Brår senteret	325000	118	50000	50
Våletun/ Vestjordet/ Re sykehjem	312000	395	75000	125
Revetal barnehage	46000	193	55000	70
Brekkeåsen barnehage	172000	241	10000	60
Fon 1+2 barnehage	214500	348	0	0
Brår barnehage	72500	166	30000	40
Vivestad barnehage	107500	76	50000	25
Solerød barnehage	122000	150	0	0
<b>Sum</b>	<b>7422000</b>	<b>3518</b>	<b>3133000</b>	<b>1131</b>

**Total sum kr.:10.555.000**

**Total sum i timer.: 4649**

Vedlagt ligger alle planene for hvert bygg og de høyst prioriterte etter Rådmannens skjønn.

Prioriteringslisten tar hensyn til begrenset bemanning på TNT til å eventuelt gjennomføre slike større oppgaver i løpet av så kort tid som gjenstår i 2012.

I 2012 er det ikke satt av noen midler, på investeringsbudsjettet, til planlagt større vedlikehold av den kommunale bygningsmassen.  
Et unntak er en bevilgning på 0,5 mil Kr til ENØK tiltak.

Driftsbudsjettet for 2012 er planlagt økt med 1 mil Kr i forhold til pålegg fra Miljørettet helsevern.

I 2013 budsjett er det foreslått avsatt 1 mil kr. til oppgradering av Revetal Ungdomskole.  
Kr.500,000,- til brannsikring av bygg, og kr.500,000,- til Enøk tiltak.

Re, 30.05.2012

Trond Wifstad  
rådmann

Mette G. Halvorsen  
kommunalsjef

### **Prioriteringsliste for vedlikehold for inntil 1 mill. i 2012.**

<b>Bygg</b>	<b>Type vedlikehold</b>	<b>kostnad</b>	<b>Ansvar</b>
Ramnes skole	Utbedring av tak	300000	Lars
Vivestad barnehage	Ute område	100000	Lars
Røråstoppen skole	Skifte vinduer	400000	Øyvind
Brår senteret	Skifte flisegulv i hall og kjøkken	200000	Øyvind
<b>Sum</b>		<b>1000000</b>	

**Re 07.05. 2012**

**Ø.Larsen**

## Vedlegg 4 – Vedlikeholdsbehov Revetal ungdomsskole

H:\Kopi av Kopi av Vedlikeholdsoppsummering\Revetal Ungdomsskole.xlsx

### Revetal Ungdomsskole A B

Tiltak	Kostnad Kr-	Prioritet	Hvem utfører	Tidsbruk inntret	Ansvar	Tidspunkt ferdig	Merknad
<b>Ombygginger</b>							
Oppgradering av garderobes og dusjer til jenter og gutter	120000	A	Eksternt	10	Lars		
Badstue for gutter skiftes panel,vegger,tak og benk	20000	A	Internt	40	Jan		
Nye vinduer mot øst	100000	B	Eksternt	15	Lars		
Akustikk himling i sløydosal, tegnesal,naturfagsal +	40000	B	Eksternt	10	Jan		
Fuging av fliser i overkant basseng og i alle vannrenner	50000	A	Eksternt	15	Jan		
Drenering av utvendige vegger mot nord og øst	200000	A	Eksternt	20	Lars		
<b>Sum</b>	<b>530000</b>			<b>110</b>			
<b>Maling</b>							
Male skolekjøkken/bytte benkeplater	60000	B	Eksternt	10	Jan		
Male klasserom, korridorer 2 etasje/korridor 1 etasje	150000	A	Eksternt	20	Jan		
Utvendig maling av nybygg	80000	B	Eksternt	20	Lars		
<b>Sum</b>	<b>290000</b>			<b>50</b>			
<b>Ventilasjon</b>							
Oppjustering av ventilasjonsanlegg svømmehall (Enøk)	350000	A	Eksternt	20	Lars		
Oppgradering av varmeanlegget i ventilasjon, for en	20000	A	Eksternt	10	Kurt		Innregulering av anlegg
Generell oppgradering av ventilasjonsanlegget	2000000	A	Eksternt	40	Lars		Nytt ventilasjonsanlegg
<b>Sum</b>	<b>2370000</b>			<b>70</b>			
<b>Brann</b>							
Generell brantetting i gjennomføringer gjennom	25000	A	Eksternt	15	Jan		
Oppgradere uklassifiserte dører mellom brannsjikt	100000	A	Eksternt	20	Jan		
Skifte til brannhemmende materialer i renningsveier	300000	B	Eksternt	30	Lars		
Ny rømningsdør i sjakt i kjeller	20000	A	Eksternt	10	Jan		
<b>Sum</b>	<b>445000</b>			<b>75</b>			
<b>Santiser/Budon</b>							
Tette lekkasjer i vannrør fra basseng	50000	A	Eksternt	20	Jan		
Oppfølging av radonmålinger	15000	A	Eksternt	15	Jan		
<b>Sum</b>	<b>65000</b>			<b>35</b>			
<b>Annet</b>							
Solavskjerming med markiser mot vest og øst	100000	A	Internt	30	Jan		
Beslå alle bjørner i forhold til forvitret meststein+	100000	A	Eksternt	15	Lars		
Oppgradere alle løse strømledninger/løse kontaktar i	10000	A	Eksternt	10	Jan		
A-falting av skolegård	300000	B	Eksternt	10	Lars		
Montere beskyttende brysting(stål) i klasserom 2003	15000	B	Internt	20	Jan		
<b>Sum</b>	<b>525000</b>			<b>85</b>			
<b>Sum</b>	<b>4225000</b>			<b>425</b>			