Forvaltningsrevisjon

Eiendomsforvaltning

Holmestrand kommune – 2019

Vestfold Kommunerevisjon

Innholdsfortegnelse

0. Sammendrag 2
1. Innledning 4
2. Formål og problemstillinger 5
3. Revisjonskriterier 6
4. Metode og kvalitet 7
5. Fakta om organisering / rollefordeling 9
6. Problemstilling 1 11
7. Revisors anbefalinger 29
8. Rådmannens uttalelse 30
9. Litteratur og kilder 31
10. Vedlegg 32

0. Sammendrag

På oppdrag fra kontrollutvalget i Holmestrand kommune har Vestfold kommunerevisjon gjennomført forvaltningsrevisjonsprosjektet *Eiendomsforvaltning – Holmestrand kommune.*

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

> *I hvilken grad har Holmestrand kommune gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse?*

Revisjonen konkluderer med at Holmestrand kommune til en viss grad har gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Vi mener imidlertid at kommunen har forbedringspotensial på enkelte områder.

Det er satt i gang et arbeid på området, men siden kommunen er i en overgangsfase p.g.a. kommunesammenslåinger, har kommunen bevisst valgt minimumsløsninger i denne fasen. Hovedfokuset nå er sammenslåing med Sande, og mye nytt er i ferd med å komme på plass.

For å svare på problemstillingen har vi undersøkt følgende forhold:

Overordnede målsettinger og retningslinjer for vedlikehold av kommunale bygg
Holmestrand kommune har per i dag ikke identifisert egne kommunale mål med prioriteringer for vedlikehold eller utarbeidet en helhetlig eiendomsstrategi. Kommunen fastsetter sine rammer for vedlikehold gjennom sine budsjetter. Utover disse bevilgningsvedtakene, foreligger det ikke kvalitative mål eller nøkkeltall for vedlikehold.

En forankring av mål og strategi hos eiere (folkevalgte) og rådmann, ville gitt føringer på hvordan de ønsker å forvalte kommunens bygningskapital.

System for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
Kommunen har anskaffet et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen, gjennom internkontrollsystemet IK-bygg. Kommunen har imidlertid ikke tatt systemet fullt ut i bruk. Fordelene som ligger i systemet forutsetter at systemet brukes aktivt. Kommunen opplyser at de er i en prosess for å få bygningsvedlikehold over i system i IK-bygg og målsettingen er å ta dette fullt ut i bruk. Spørreundersøkelsen til brukere av kommunale bygg bekrefter at de aller fleste har tatt i bruk IK-bygg til å melde behov for drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader
Kommunen har en samlet oversikt over den kommunale bygningsmassen, inklusiv byggene fra «gamle» Hof kommune. Kommunen har imidlertid ikke per i dag en oppdatert oversikt over tilstanden på byggene eller oversikt over etterslepet i kroner. Tilbakemeldinger fra både brukere av bygg og vaktmestere, viser også at hovedandelen av disse, mener kommunen ikke har tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet på byggene. Avdeling Drift og vedlikehold har imidlertid startet en prosess med å få bygningsvedlikeholdet over i system i IK-bygg. Byggene skal kartlegges fremover, og i neste omgang skal tilstanden og vedlikeholdsbehovene oppdateres i IK-bygg.

Planer med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg
Kommunen har ikke en oppdatert plan med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg. Revisor registrerer at kommunen planlegger å gjøre dette arbeidet fremover, men kommunen har ikke hatt mulighet til å prioritere dette p.g.a. arbeidet med kommunesammenslåinger. Revisor vurderer at

kommunen bør ha en oppdatert vedlikeholdsplan, som viser det faktiske vedlikeholdsbehovet på kort og lang sikt. Revisor vurderer at i systemet IK-bygg ligger det gode muligheter for vedlikeholdsplanlegging på kort og lang sikt, men det forutsetter en oppdatering av byggene i systemet.

Vedlikeholdskostnader på samme nivå som normtall for bransjen
Multiconsult normtall for verdibevarende vedlikehold ligger på 200 kr/m^2 per år for formålsbygg med 60 års levetid. Revisor registrerer at kommunens rapporterte KOSTRA-tall på utgifter til vedlikehold per m^2 i 2018 var kr 49, og er betydelig lavere enn normtallet på kr 200 m/2. Vi registrerer også at Holmestrand kommune bruker mindre til vedlikehold per enn de sammlignbare kommunegruppene og Tønsberg kommune, og på samme nivå som Horten og mer enn Re. Revisor har også merket seg at Holmestrands innrapporterte utgifter på vedlikehold for 2018 er noe for høyt, da kommunen har opplyst at en andel skulle vært rapportert på utgifter til driftsaktiviteter.

Vår analyse viser at utgifter til vedlikehold per m^2 i kommune-Norge generelt, ligger betydelig lavere enn normtallet for verdibevarende vedlikehold. Snittet for landet uten Oslo, ligger f.eks. på kr 99, som er halvparten av normtallet. Konsekvensen av manglende vedlikehold betyr at for hvert år som går øker vedlikeholdsetterslepet for den enkelte kommune og eiendommene for kommune-Norge. Et dårlig vedlikehold har også andre følger når det gjelder helse, miljø og sikkerhet (HMS) for brukerne.[1]

Fra spørreundersøkelsene kan vi trekk fram at hovedandelen, av både brukere av bygg og vaktmestere i Holmestrand kommune, mener påvist vedlikehold ikke blir fulgt opp med ressurser, og at byggene er dårlig vedlikeholdt.

Avslutningsvis mener revisjonen at det er viktig at vedlikeholdbehovet presenteres politisk, slik at en styrker politisk forankring og synliggjør behovet for vedlikeholdsmidler. Politisk nivå kan da vurdere hvilket anbisjonsnivå kommunen ønsker å ha på vedlikehold.

Revisors anbefalinger:

Holmestrand kommune bør

- *vurdere å utarbeide overordnede mål og en strategi for eiendomsforvaltningen, hvor vedlikehold av kommunale bygg inngår som et vesentlig element. Mål og eiendomsstrategi bør vedtas av eier (kommunestyret) og forankres i kommunens overordnede styringsdokumenter.*
- *ha en oppdatert oversikt over kommunale bygg, med areal, tilstandsvurderinger, vedlikeholdsbehov og estimert vedlikeholdskostnader, samt planer for vedlikehold – på kort og lang sikt. For eksempel ved å ta IK-bygg fullt ut i bruk.*
- *presentere vedlikeholdsbehovet på politisk nivå, for å styrke den politiske forankringen og synliggjøre behovet for vedlikeholdsmidler.*
- *sørge for at fordeling av regnskapsførte utgifter til drifts- og vedlikeholdsoppgaver på Kostra-funksjoner er i tråd med Kostra-veilederen.*

[1] NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle

1. Innledning

1.1 Bakgrunn for prosjektet

Dette forvaltningsrevisjonsprosjektet bygger på RSK 001 *Standard for forvaltningsrevisjon*, som angir hva som er god kommunal revisjonsskikk i forvaltningsrevisjon. Prosjektet *Eiendomsforvaltning - Holmestrand kommune,* ble bestilt av kontrollutvalget i Holmestrand kommune i møte den 7. mars 2019, sak 13/19. Det ble foretatt en mindre endring av prosjektplanen i møte den 15. mai 2019, sak 22/19.

1.2 Avgrensing av prosjektet

I tråd med kontrollutvalgets bestilling og vedtatte prosjektplan, er revisors undersøkelse av eiendomsforvaltningen i Holmestrand kommune avgrenset til å se på kommunes system for planmessig vedlikehold av kommunale bygg.

Analyse av kostnader til vedlikehold er i hovedsak avgrenset til perioden 2018-2019 for Holmestrand kommune og sammenlignbare kommuner.

2. Formål og problemstillinger

2.1 Formål

Formål med prosjektet har vært å undersøke om kommunen har gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunale bygg.

2.2 Problemstillinger

Det er utledet en problemstilling med underpunkter i prosjektet:

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

Herunder vurderes:

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

3. Revisjonskriterier

Revisjonskriterier er en samlebetegnelse på de regler og normer som gjelder innenfor det området som skal undersøkes. Revisjonskriteriene er basis for de analyser og vurderinger som revisjonen foretar, konklusjonene som trekkes, og de er et viktig grunnlag for å kunne dokumentere samsvar, avvik eller svakheter.

Kommunene har en mulighet til å velge ulike måter å organisere arbeidet med vedlikehold. Det er likevel gitt en del anbefalinger for god eiendomsforvaltning. Nedenfor følger en oversikt over kilder til revisjonskriterier som har vært aktuelle i dette prosjektet:

- Lov 25.09.1992 nr. 107 Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- Plan og bygningsloven og andre lover og forskrifter som inkluderer krav til vedlikehold av bygninger
- Eiendomsutvalget i NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle – Om eiendomsforvaltning i kommunesektoren
- KS' rapport – Vedlikehold i kommunesektoren – fra frafall til forbilde
- KS – Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for rådmenn og folkevalgte – ferdigstilt i 2009
- Tilstandsbarometeret 2013 – utarbeidet av Multiconsult
- NS 3454 – Livssykluskostnader for byggverk
- NS 3424 – Tilstandsanalyse av byggverk
- Bygningsvedlikehold –" Bedre planlegging – en nøkkel til bedre vedlikehold", temahefte utarbeidet av representant for NTNU, Senter for eiendomsutvikling og – forvaltning, Multiconsult og Rambøll
- Merknad til forskrift om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner (2003)
- Kommunal regnskapsstandard nr. 4
- Minimuskrav for vedlikehold
- Nøkkeltall for vedlikeholdskostnader

Kriteriene er angitt under hvert underpunkt til problemstillingen i kapittel 5, og er nærmere omtalt i vedlegg 1 til rapporten.

4. Metode og kvalitet

4.1 Praktisk gjennomføring

Revisjonen er gjennomført i perioden april – august 2019. Tidsrammen for prosjektet utgjør ca. 300 timer.

Vestfold kommunerevisjon har:

- sendt oppstartsbrev til kommunen
- gjennomført oppstartsmøte med rådmann, kommunalsjef Tekniske tjenester, virksomhetsleder Kommunalteknikk – Sande kommune, leder for avdeling Drift og vedlikehold, seniorrådgiver innenfor Drift- og vedlikehold
- gjennomført intervju med virksomhetsleder Kommunalteknikk – Sande kommune og leder for avdelig Drift og vedlikehold
- hatt dialog med kommunalsjef Tekniske tjenester og leder for avdeling Drift og vedlikehold
- innhentet relevant dokumentasjon og gjennomført dokumentanalyser
- dokumentanalyse
- regnskapsanalyse
- KOSTRA-analyse
- gjennomført avslutningsmøte med kommunalsjef Tekniske tjenester, virksomhetsleder Kommunalteknikk – Sande kommune, leder for avdeling Drift og vedlikehold, seniorrådgiver innenfor Drift- og vedlikehold

Vestfold kommunerevisjon vil takke alle i Holmestrand kommune som har bidratt konstruktivt med informasjon til rapporten.

4.2 Metodevalg

Metodene, som er benyttet i forvaltningsrevisjonen, omfatter intervju, dokumentanalyser, regnskaps- og KOSTRA-analyse.

Det er også sendt spørreundersøkelser til brukere av kommunens eide bygg og ansatte på avdeling Drift og vedlikehold (vaktmestere). Før undersøkelsene ble sent ut, ble spørsmålene gjennomgått med virksomhetsleder Kommunalteknikk og leder for Drift og vedlikehold. Kommunalsjef for tekniske tjenester informerte om spørreundersøkelsene i forkant av utsendelse. Både kommunalsjefen og revisor sendte purringer til de som ikke hadde svart på spørreundersøkelsene.

Spørreundersøkelse til brukere av kommunens eide bygg
Spørreundersøkelsen ble sendt elektronisk til totalt 25 brukere av kommunale bygg, og vi fikk 18 svar, som gir en svarprosent på 72 %.

Spørreundersøkelse til ansatte på avdeling Drift og vedlikehold (vaktmestere)
Spørreundersøkelsen ble sendt elektronisk til totalt 10 vaktmestere, og vi fikk 9 svar, som gir en svarprosent på 90 %.

4.3 Kvalitetssikring

Møtereferater og referater fra intervjuene er verifisert ved at administrasjonen har fått tilsendt disse og anledning til kommentere dem. Forut for utsendelse av rapporten til formell høring, sendte

revisjonen en foreløpig rapport til administrasjonen. Deretter ble det avholdt et møte med administrasjonen, for å gi sistnevnte anledning til å komme med sine umiddelbare innspill. Etter dette ble foreløpig rapport sendt til høring. Administrasjonen er således gitt anledning til å korrigere faktafeil og avklare misforståelser. Underveis i prosjektet har vi også hatt løpende dialog med enhetsleder.

Kvalitetssikringen i prosjektet er også ivaretatt gjennom diskusjoner i revisjonsteamet om metode, veivalg, vurderinger og betydningen av enkelte funn. Kvalitetssikring av revisjonsrapporten er utført av oppdragsansvarlig revisor.

4.4 Pålitelighet og gyldighet

Metodebruk skal sikre validitet (gyldighet) og reliabilitet (pålitelighet). Vurderinger av dataenes validitet skal sikre at kontrollens datagrunnlag samlet bidrar til å besvare problemstillingene. Vurderinger om reliabilitet fokuserer på om de dataene som er innsamlet er påvirket av den måten innsamlingen gjennomføres på. Revisor vurderer at grunnlaget for rapportens konklusjoner, er basert på data med høy grad av validitet og reliabilitet. Datagrunnlaget skal kunne etterprøves, og revisor har utarbeidet en egen perm for prosjektet hvor dokumentasjonen er samlet.

4.5 Høring

Rapporten ble oversendt rådmannen til høring den 20. august 2019. Rådmannens uttalelse, mottatt i elektronisk brev datert 5. september 2019, er tatt inn under pkt. 8 i rapporten.

5. Fakta om organisering / rollefordeling

5.1 Kommunestyret som overordnet eier

Det som kjennetegner kommuner som lykkes med vedlikehold er god kommunikasjon mellom kommunestyret, som folkevalgt eier, og eiendomsforvalteren.[2] Eiendomsforvalteren må få anledning til å rapportere om tilstand, utfordringer og muligheter knyttet til eiendommene. De folkevalgte må stille krav til god forvaltning og rapportering som gir oversikt og grunnlag for politisk diskusjon og prioritering. Kommunens øverste ledelse, ved folkevalgte og rådmann, skal ivareta eierrollen på vegne av innbyggerne. Bygninger og eiendommer er viktige ressurser i driften og utviklingen av kommunen. Betydelige verdier er lagt ned i eiendommene. Eierne bør stille seg spørsmål om hva kommunen eier, hva man trenger og hvordan kommunens eiendommer forvaltes.

Holmestrand kommune eier de fleste av sine formålsbygg. I kommunens regnskap har byggene en bokført verdi på kr 720.206.842 per 31.12.2018. Dette utgjør en stor del av de materielle verdiene kommunen har.

5.2 Administrativ organisering

Figuren nedenfor viser kommunens organisasjonskart.

Figur 1 – Organisasjonskart Holmestrand kommune per 3.4.2018

[2] Kilde: KS Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – en veileder for folkevalgte og rådmann

Forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg og øvrige eiendommer i Holmestrand kommune forvaltes av **virksomhet Kommunalteknikk**.

Virksomhet Kommunalteknikk er en virksomhet under **programområde Tekniske tjenester.** Kommunalområdet ledes av kommunalsjef. Virksomhet Kommunalteknikk ledes av en virksomhetsleder og består av tre driftsavdelinger med hver sin driftsleder med personalansvar. Driftslederne har ikke økonomiansvar og myndighetsutøvelse/ forvaltningsansvar.

Driftsavdelingene er:
- Bygningsvedlikehold – 10 årsverk inkl. driftsleder
- Vann og avløp
- Vei og park

I tillegg er det tre VA-ingeniører drift & anlegg, en driftsingeniør vei/park m.v. drift & anlegg, to prosjektledere bygg, en eiendomsforvalter, en rådgiver og en konsulent direkte underlagt virksomhetsleder.

Eiendomsforvalter har følgende oppgaver:
- Utleie av kommunale boliger etter at de er tildelt
- Tilfeldig utleie av lokaler
- Innleie lokaler og arealer
- Kjøp og salg av eiendom
- Representere kommunen som grunneier
- Representere kommunen som bygningseier overfor aktuelle myndigheter
- Generell forvaltning av kommunens bygningsmasse inkl. økonomi

Dette prosjektet omhandler vedlikehold av kommunale bygg, hvor driftsavdelingen Bygnings-vedlikehold har ansvaret.

Nedenfor følger en beskrivelse av hva som ligger i begrepene:

• **Drift** av eiendom omfatter alle oppgaver og rutiner som er nødvendige for at bygninger skal fungere som planlagt. Dette omfatter blant annet løpende drift, renhold, energi, vann, avløp og renovasjon.
• **Vedlikehold** er arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på bygningen på fastsatt nivå, dvs. de tiltak som er nødvendige for å sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten (planlagt vedlikehold og utskiftninger).

Avdeling Bygningsvedlikehold opplyser at de gjør mindre vedlikeholdsoppgaver på byggene. Større vedlikeholdsoppgaver utføres av innleide ressurser.

6. Problemstilling 1

Problemstilling 1: I hvilken grad har Holmestrand kommune gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Til denne problemstillingen har vi vurdert:

- Overordnede målsettinger og retningslinjer for vedlikehold av kommunale bygg og øvrige eiendommer
- Oversikt over den kommunale bygningsmassen og øvrige eiendommer, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader
- Planer med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg og øvrige eiendommer
- Vedlikeholdskostnader på samme nivå som normtall for bransjen

I det videre vil vi se nærmere på problemstillingens underpunkter. Først presenteres innhentet fakta, som deretter vurderes opp mot revisjonskriteriene.

6.1 Overordnede målsettinger og retningslinjer for vedlikehold av kommunale bygg og øvrige eiendommer

Revisjonskriterer:

- *Kommunen bør ha overordnede politisk bestemte mål og en strategi for eiendomsforvaltningen, hvor vedlikehold av kommunale bygg inngår som et vesentlig element*
- *Kommunen bør ha et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen*

6.1.1 Fakta Holmestrand kommune

God praksis er at eieren fastsetter de målene, prioriteringene og rammene som eiendomsforvaltningen skal styres etter, og at man har et system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen.

Overordnede mål og strategi for eiendomsforvaltningen /vedlikehold av kommunale bygg
Vi har undersøkt om det finnes målformuleringer i kommunen som styrer vedlikeholdet. Kommunen har per i dag ikke identifisert egne kommunale mål for vedlikehold. Det opplyses fra kommunen at dette mye skyldes at kommunen er i en overgangsfase (etter sammenslåing med Hof, og før sammenslåing med Sande), og bevisst har valgt minimumsløsninger i denne fasen. Hovedfokuset nå er sammenslåingen med Sande, og mye nytt er i ferd med å komme på plass.

Kommunen fastsetter rammer for vedlikehold gjennom sine budsjetter. Utover disse bevilgningsvedtakene, er det ikke nedfelt kvalitative mål eller nøkkeltall for vedlikehold.

System for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen

KS anbefaler i sin veileder til folkevalgte og rådmenn[3] at kommunestyret må gi forvaltningen i oppgave å rapportere i hvilken grad bygningene og de offentlige kravene er tilfredsstilt. Rapporteringen må også inneholde forslag til tiltak. Minimumskravet til eiendomsforvalterne er, ifølge veilederen, at de rapporterer tilstand på all kommunal bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader. Rapporten bør også inngå i kommunens årsrapport.

Holmestrand kommune har et system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen, **IK-bygg.** IK-bygg er et elektronisk internkontrollsystem, som kan synliggjøre byggets tilstand og skaderisiko, slik at det blir lettere å rapportere og dermed få politisk forankring for nødvendig vedlikehold.[4]

Informasjon om IK-bygg[5]:

Egenskapene

IK-Bygg er et verktøy for eiere og driftsansvarlige. Den viser vei gjennom jungelen av lover og regler om helse, miljø og sikkerhet (HMS).

IK-Bygg består av en enkel og praktisk sjekkliste som besvares ved hjelp av trafikklys som kartlegger tilstanden på byggene dine. Sjekklisten bidrar til å tydeliggjøre plassering av ansvar og stimulere til samarbeid – også med brukerne av byggene.

Fordelene

*IK-Bygg i **aktiv bruk** gir følgende fordeler:*
Lettere å få gjennomslag for vedlikehold i budsjettforhandlingene
Lettere å nå fram med informasjon til rådmenn, folkevalgte, innbyggere, brukere og presse
Redusert skaderisiko kan gi redusert forsikringspremie
Forenkler kommunikasjonen med tilsynsmyndighetene
Sammenligne tilstand med andre kommuner
IK-Bygg revideres og oppdateres jevnlig i samarbeid med tilsynsmyndighetene.

Roller og rettigheter

I IK-Bygg finnes følgende fire roller:
Forvalter
Eier
Utfører
Bruker

Statistikk

En av fordelene med ikbygg.no er at kommunen kan sammenligne tilstanden til egne bygg med andre bygg i kommune-Norge.

I dataprogrammet IK-bygg kan det gjøres en reell teknisk registrering på de enkelte bygg, hvor tiltak blir registrert med tallverdier. Systemet fungerer slik at 0 og 1 har «grønt lys», 2 har «gult lys» og 3 har «rødt lys». Dette kan gjøre det veldig enkelt å se hvilke vedlikehold som er mest nødvendig.

[3] Kilde: KS, Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og rådmenn
[4] Kilde: https://kommune.ikbygg.no/frontpage/front

[5] Kilde: https://kommune.ikbygg.no/frontpage/front

Målet er at denne kartleggingen skal si noe konkret om konsekvens og kostnad ved utsatt vedlikehold. Denne typen kartlegging gir også et godt visuelt bilde av rapportering og prioritering av vedlikehold.

Status system for vedlikehold – Holmestrand kommune
Holmestrand kommune anskaffet IK-bygg i 2015. Alle kommunens bygg, både eide og leide, skal være lagt inn i IK-bygg, også byggene i Sande. Dette er alle byggene som drift- og vedlikeholdsavdelingen har ansvar for.

Per i dag brukes IK-bygg til daglig drift av oppgaver, ved at brukerne av byggene melder inn behov for drifts- og vedlikeholdsoppgaver i systemet. Driftsleder planlegger daglige oppgaver for vaktmesterne på bakgrunn av dette. Brukerne kan følge opp status i arbeidet. Oppgaver, som det ikke er penger til å utføre, blir liggende i systemet. Driftsleder melder da tilbake til bruker.

Systemet er per nå ikke tatt fullt ut i bruk. Kommunen opplyser at de er i en prosess for å få bygningsvedlikehold over i system i IK-bygg og målsettingen er å ta dette fullt ut i bruk. Mer om dette fremgår under pkt. 6.2.

6.1.2 Revisors vurdering

Overordnede mål og strategi for eiendomsforvaltningen /vedlikehold av kommunale bygg
Eiendomsforvaltningsutvalget[6] har anbefalt at det bør foreligge overordnede mål, prioriteringer og rammer for eiendomsforvaltningen i kommunen. Gode overordnede mål vil være med på å gi kommunen bedre mulighet til å sikre at de prioriteringer, som blir gjort vedrørende vedlikehold av kommunens bygninger, blir sammenfallende med eierens (kommunestyrets) mål og intensjoner.

KS har i sin rapport[7] påpekt at det er viktig å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi, hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Strategien kan gi føringer for hvilke bygg som skal prioriteres i forhold til innsats, både når det gjelder vedlikehold og rehabiliteringer. Strategien må også sees i sammenheng med planlagte nybygg. Det er også påpekt at det er viktig at strategien forankres tilstrekkelig i kommunens overordnede styringsdokument.

Holmestrand kommune har per i dag ikke identifisert egne kommunale mål med prioriteringer for vedlikehold eller utarbeidet en helhetlig eiendomsstrategi. Kommunen fastsetter sine rammer for vedlikehold gjennom sine budsjetter. Utover disse bevilgningsvedtakene, foreligger det ikke kvalitative mål eller nøkkeltall for vedlikehold.

Revisor vurderer at det er uheldig at kommunen ikke har vedtatt mål og en strategi for eiedomsforvaltningen, da bygninger og eiendommer er viktig ressurser i driften og utviklingen av kommunen. En forankring av mål og strategi hos eiere (folkevalgte) og rådmann, ville gitt føringer på hvordan de ønsker å forvalte kommunens bygningskapital.

System for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
Revisor vurderer at kommunen har et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen, gjennom internkontrollsystemet IK-bygg. Kommunen har imidlertid ikke tatt systemet fullt ut i bruk. Fordelene som ligger i systemet forutsetter at systemet brukes aktivt. Revisor har registrert at kommunen opplyser at de er i en prosess for å få bygningsvedlikehold over i system i IK-bygg og målsettingen er å ta dette fullt ut i bruk.

---

[6] Eiendomsforvaltningsutvalget i NOU 2004:22 Velholdte bygninger gor mer til alle – Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren,
[7] KS' rapport – Vedlikehold i kommunesektoren – fra frafall til forbilde

6.2 Oversikt over den kommunale bygningsmassen og øvrige eiendommer, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader

Revisjonskriterer:

- *Kommunen bør ha oversikt over den kommunal bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og estimerte vedlikeholdskostnader*

6.2.1 Fakta Holmestrand kommune

Revisor har undersøkt om Holmestrand kommune har informasjon om bygningsmassen som definerte revisjonskriterier krever. **Tilstandsanalyser** er et av de viktigste virkemidler for å konstatere den faktiske vedlikeholdsstandarden på det enkelte bygg, og anbefales når et bygg er eldre enn 10 år. Før dette kan man basere seg mer eller mindre på løpende vedlikehold. Det anbefales at tilstandsanalyser utarbeides for den enkelte bygningskomponent, på bakgrunn av NS 3424.

Tilstandsanalyse av kommunale bygg
I **oktober 2013** utførte selskapet Venator **branntekniske tilstandsvurderinger** av byggene i Holmestrand.

Det ble laget en rapport med oversikt over prioriteringer av brannavvikene som følger:

Oversikt over prioriteringer - brannavvik:	**Estimert kostnad inkl. 15 % usikkerhet og 25 % mva.**
Prioritet 1: Feil og mangler som må utføres snarest. (Brannavvikene med prioritet 1 ble rettet opp ila. 2014) (117 avvik)	Kr 1.886.000
Prioritet 2: Feil og mangler som bør utbedres innen 1 år. (Brannavvikene med prioritet 2 ble rettet opp ila. 2015) (45 avvik)	Kr 999.063
Prioritet 3: Feil og mangler som bør utbedres innen 1-3 år. (Brnanavvikene med prioritet 3 blir rettet opp ila. 2016) (7 avvik)	Kr 2.170.625
Prioritet 4: Anbefalte tiltak for å øke sikkerheten. (Brannavvikene med prioritet 4 blir rettet opp innen 2017) (1 avvik)	Kr 14.375
Sum	**Kr 5.070.063**

Tabell 1 – oversikt over prioriteringer - brannavvik

Vi har fått bekreftet at brannavvikene med prioritet 1 – 3 skal være rettet opp.

I **2015** ble det foretatt en generell **tilstandsvurdering av den kommunale bygningsmassen** i Holmestrand. Arbeidet ble utført av selskapet BTC. Tilstandsvurderingen er utført etter NS 3424 med bakgrunn i *Nivå 1 – Tilstandsanalyse byggverk – Innhold og gjennomføring*. I tillegg til tilstandsanalysen ble det utført arealmåling av alle bygg. BTC utarbeidet en rapport som vurderte

tilstanden på byggene, samt nødvendige tiltak for å rette opp avvik i prioritert rekkefølge. Estimerte kostnader til hvert avvik og prioritet for avvikene (1 – 4), ble lagt inn i en samlet vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdskostnader - status
På bakgrunn av ovennevnte tilstandsvurderinger ble det i 2016 lagt frem en sak i utvalg for Regulering og kommunalteknikk – Bygningsvedlikehold 2016 (sak 040/16), med vedlikeholdsplanen som vedlegg. Saken inneholder faktaopplysninger om kommunens bygg, og beskriver at kommunen hadde et **vedlikeholdsetterslep på totalt kr 20.157.620** (branntekniske avvik kommer i tillegg). Det fremgår av saken at det var budsjettert kr 1.175.000 til vedlikehold i 2016, og at det per august 2016 var brukt ca. 1,7 mill. kroner til vedlikehold. Utgifter utover budsjett i 2016 skulle dekkes av driftsfondet. Rådmannens innstilling om å ta saken til orientering ble vedtatt av utvalget.

På bakgrunn av nevnte tilstandsvurdering i 2015, ble det i økonomiplan 2017 – 2020 vedtatt av bystyret å bevilge 10. mill. kroner, som en ekstra bevilgning i 2017, for å redusere etterslepet på vedlikehold av kommunale eiendommer. I 2018 ble det lagt frem en sak (030/18) i utvalg for regulering og kommunalteknikk, som beskriver hvilke vedlikeholdsjobber som ble utført etter ekstrabevilgningen i 2017. Saken viser følgende tall for vedlikehold i 2017:

	Budsjett 2017	Regnskap 2017
Vedlikehold opprinnelig	Kr 732.000	
Vedlikehold ekstra	Kr 10.764.000	
Totalt	Kr 11.496.000	12.338.714

Tabell 2 – vedlikeholdskostnader 2017 – budsjett og regnskap

Tabellen viser at kommunen brukte kr 12.338.714 til vedlikehold i 2017.

Kostra skiller på driftsutgifter til vedlikehold og øvrige utgifter til driftsaktiviteter. Kommunens rapporterte tall til vedlikehold 2018 er totalt kr 3.181.000[8]. I følge kommunen, er dette tallet noe for høyt, da en andel av dette beløpet (ca. kr 1.200.000) skulle vært bokført som øvrige driftsaktiviteter.

I følge kommunen er budsjettet for vedlikehold i 2019 satt til kr 400.000. Kommunen har bokført ca. kr 1.200.000 per 7.8.19. Det opplyses fra kommunen at dette tallet ikke er realistisk, da en andel av dette beløpet skulle vært bokført som øvrige driftsaktiviterer. Kommunen opplyser at de vil rydde opp i dette.

Kommunen har opplyst følgende om budsjett 2019:

«Budsjett 2019 for kommunalteknikk er i hovedsak basert på regnskapstallene for 2018. Imidlertid er det viktig å merke seg at vedlikehold bygg er brukt for å saldere budsjettet for hele virksomheten. Det er derfor ikke et kvalifisert budsjett-tall ut fra hva kommunalteknikk mener er behov ifht vedlikehold på bygg.»

Kommunen har ikke foretatt tilstandsvurderinger siden 2015, og kan derfor ikke per i dag fremskaffe oppdaterte tall for estimerte kostnader for samlet vedlikeholdsbehov. De opplyser at de vil prioritere å kartelgge byggene fremover og legge avvik med prioriteringer inn i IK-bygg.

[8] Kostra-rapportering 2018

Registrering i IK-bygg
Kommunens eide og leide bygg er lagt inn i IK-bygg, med areal, byggeår mm. Det som er lagt inn bygger på informasjonen fra ovennevnte tilstandsrapporter. Det er foreløpig ikke lagt inn tilstandsvurderinger, som teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og estimerte vedlikeholdskostnader i IK-bygg.

Vi har fått opplyst at kommunen er i en prosess for å få bygningsvedlikehold over i system i IK-bygg. Tilstandsvurderinger skal legges inn i IK-bygg fremover, og dataene fra tilstandsrapporten fra 2015 vil bli lagt til grunn i første omgang. Videre har vaktmesterne startet en jobb med å kartlegge byggene, da de har noe ledig kapasitet fremover i 2019, på grunn av innkjøpsstopp i avdelingen. Kartlagte vurderinger og avvik/ vedlikeholdsbehov skal oppdateres i IK-bygg. Målsettingen til kommunen er å ta systemet fullt ut i bruk. Systemet kan da brukes til mer langsiktig planlegging av vedlikeholds-oppgaver.

På grunn av at det ikke har vært foretatt tilstandsvurderinger siden 2015, kan ikke kommunen per i dag fremskaffe oppdaterte tall for estimerte kostnader for samlet vedlikeholdsbehov.

For bygningsmassen i «gamle» Hof kommune, ble det i 2017 foretatt tilsvarende tilstandsvurderinger, som i Holmestrand i 2015, av to takstmenn. Byggene til «gamle» Hof kommune er også lagt inn i IK-bygg, med areal, byggeår, men ikke tekniske vurderinger.

6.2.2 Revisors vurdering
Revisor vurderer at tilstandsvurderingene, som ble gjennomført i 2015, med utarbeidet vedlikeholdsplan, viser at Holmestrand kommune i 2015 hadde en samlet oversikt over den kommunale bygningsmassen, i tråd med NS 3424. Bygningsmassen var da oppgitt med areal, avvik, prioritet på avvikene og estimerte kostnader. Revisor vurderer at kommunen per i dag har en samlet oversikt over den kommunale bygningmassen, inklusiv byggene fra «gamle» Hof kommune. Kommunen har imidlertid ikke en oppdatert oversikten over tilstanden på byggene, med eventuelle nye vedlikeholdsbehov etter 2015 og estimerte vedlikeholdskostnader. Kommunen har derfor heller ikke en oppdatert oversikt over vedlikeholdsetterslepet i kroner.

Revisor registrerer at kommunen har startet en prosess med å få bygningsvedlikeholdet over i system i IK-bygg. Kommunen ønsker å prioritere å kartlegge byggene fremover, og i neste omgang oppdatere tilstanden og vedlikeholdsbehovene på byggene i IK-bygg.

6.3 Planer med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg og øvrige eiendom

Revisjonskriterer:

- *Det bør utarbeides planer med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg*

6.3.1 Fakta Holmestrand kommune
Som nevnt under pkt. 6.2 over, ble det i 2015 utarbeidet en vedlikeholdsplan med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg i Holmestrand kommune. En betydelig andel av tiltakene ble utført i 2017. Kommunen har imidlertid, som nevnt tidligere, ikke en oppdatert plan for vedlikehold.

Kommunen vil prioritere å kartelgge byggene fremover og oppdatere dette i IK-bygg. Målet for kommunen er at systemet da kan brukes til mer langsiktig planlegging av vedlikeholdsoppgaver.

6.3.2 Revisors vurdering

En vedlikeholdsplan er et viktig verktøy for å få oversikt over det faktiske vedlikeholdsbehovet for den enkelte bygning i et flerårlig perspektiv. Planen skal gi oversikt over tilstand og behov for tiltak på kort og lang sikt. Dette vil gjøre det enklere å utarbeide realistiske budsjetter og avsette midler for fremtidige behov, samt følge opp de tiltakene som er nødvendig å utføre. Kommunen har en plan med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg. Planen er imidlertid ikke oppdatert siden 2015. En betydelig andel av tiltakene er utført, mens nye behov ikke er kartlagt og registrert i planen. Revisor registrerer at kommunen planlegger å gjøre dette arbeidet fremover, men har ikke hatt mulighet til å prioritere dette p.g.a. arbeidet med kommunesammenslåinger. Revisor vurderer at kommunen bør ha en oppdatert vedlikeholdsplan, som viser det faktiske vedlikeholdsbehovet på kort og lang sikt. Revisor vurdere at i systemet IK-bygg ligger det gode muligheter for vedlikeholdsplanlegging på kort og lang sikt, men det forutsetter en oppdatering av byggene i systemet.

6.4 Vedlikeholdskostnader på samme nivå som normtall for bransjen

Det finnes ingen «norsk standard» for hvilket nivå på vedlikeholdet en byggeier bør velge, bortsett fra lovfestet minimumskrav. Som et minimum må vedlikeholdet tilfredsstille de krav som er satt i Plan og bygningsloven § 31-3, se pkt. 10.1.9 i vedlegg 1. Andre lover og forskrifter inkluderer krav til vedlikehold, se pkt. 10.1.9 i vedlegg 1.

Revisjonskriterer:

Normtall for verdibevarende vedlikehold av kommunale bygg – Multiconsult; «Tilstandsbarometeret 2013»:

- ***Formålsbygg (30 års levetid): 100 kr/ m^2 per år***
- ***Formålsbygg (60 års levetid): 200 kr/ m^2 per år***

6.4.1 Fakta Holmestrand kommune

Revisor har foretatt en analyse av Holmestrand kommunes rapporterte KOSTRA-tall for vedlikehold i 2018 og sammenlignet disse med:

- normtall for verdibevarende vedlikehold formålsbygg (= «normtall for bransjen»),
- rapporterte KOSTRA-tall for KOSTRA-gruppe 7[9],
- snittet for kommuner i Vestfold,
- snittet for kommuner i landet utenom Oslo,
- et utvalg Vestfold-kommuner.

[9] Kilde SSB: Kostragruppe 7: Mellomstore kommuner med lave bundne kostnader per innbygger, lave frie disponible inntekter

Vi starter med å presentere kommunens areal på formålsbygg på neste side.

Areal formålsbygg

Holmestrand kommune har KOSTRA-rapportert følgende areal på formålsbygg (eide og leide bygg) for 2018, og med følgende fordeling på type bygg (vist på neste side):[10]

Type bygg	Eid areal – m^2	Leid areal – m^2	Areal totalt – m^2
Administrasjonslokaler	6233	1391	7624
Barnehagelokaler og skyss	4393	494	4887
Skolelokaler	32041	0	32041
Institusjonslokaler	13997	0	13997
Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg	4870	0	4870
Kommunale kulturbygg	2972	974	3946
Totalt formålsbygg	**64506**	**2859**	**67365**

Tabell 3 – areal formålsbygg

Tabellen viser at kommunen har rapportert et samlet areal på formålsbygg på **67.365m^2.** Formålsbyggene til Holmestrand kommune er registrert med en levetid over 30 år.

Kommunens bygningsmassen er lagt inn i IK-bygg med et samlet areal på formålsbygg på 61.074 m^2 (eide og leide bygg). Arealoversikten i IK-bygg viser et avvik på 6.291 m^2 i forhold til rapporterte Kostra-data. I følge kommunen kan avviket skyldes at det ikke ligger m^2 på alle bygg i IK-bygg.

Vedlikeholdskostnader pr m^2: (fra Kostra-rapportering)

Tabellen nedenfor viser rapporterte KOSTRA-tall per 15.06.2019:

Nøkkeltall	Holme-strand	Tønsberg	Re	Horten	Kostra-gruppe 07	Landet uten Oslo	Vestfold
	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Areal på formålsbygg per innbygger (m^2)	4,69	3,51	6,08	4,04	4,46	5,12	4,13
Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)	49	117	26	55	71	99	85

[10] Kilde: Kostra-rapportering 2018

Utgifter til driftsaktiviteter per kvadratmeter (kr)	425	661	459	460	578	562	581

Tabell 4 – KOSTRA-tall – 2018 – Nøkkeltall vedlikehold og driftsaktiviteter – oppdaterte tall per 15.06.19

Som tabellen viser skiller Kostra på **utgifter til vedlikehold per m²** og **utgifter til driftsaktiviteter per m².** Til informasjon er både utgifter til vedlikehold og driftsaktiviteter driftsutgifter**.**

Tabellen viser at Holmestrand kommune i 2018 brukte kr 49 per m² til vedlikehold av kommunale formålsbygg. Det er kun Tønsberg kommune som bruker mer enn kr 100 per m² til vedlikehold av formålsbygg (kr 117). Tabellen viser også at Holmestrand kommune har lave tall til utgifter til driftsaktiviteter per m², sammenlignet med gruppene og kommunene i tabellen.

Det ligger noen mulige **feilkilder** i Kostra-rapporteringen. Holmestrand kommune har, som nevnt foran under 6.2.1, opplyst at innrapporterte utgifter til vedlikehold for 2018 er noe for høyt, da en andel av beløpet skulle vært rapportert på utgifter til driftsaktiviteter per m².

Tabellen nedenfor viser rapporterte utgifter til vedlikehold av bygningstyper per m² i 2018:

Vedlikehold av bygningstyper – årlig gjennomsnitt - kr per m²	**Holme-strand**	**Tønsberg**	**Re**	**Horten**	**Kostra-gruppe 07**	**Landet uten Oslo**	**Vestfold**
	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Administrasjonslokaler	299	258	28	102	70	121	204
Barnehagelokaler	20	98	43	121	103	172	118
Skolelokaler	11	126	34	22	63	85	65
Institusjonslokaler	14	106	7	58	61	93	64
Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg	24	96	166	66	95	109	82
Kommunale kulturbygg	185	126	6	46	94	93	174
Gjennomsnitt	**49**	**117**	**26**	**55**	**71**	**99**	**86**

Tabell 5 – Vedlikehold av bygningstyper – årlig gjennomsnitt – kr per m²

Tabellen viser at Holmestrand kommune brukte mest penger på vedlikehold til administrasjonslokaler og kommunale kulturbygg per m² i 2018. Kommunen hadde lave utgifter til

vedlikehold per m^2 til barnehagelokaler, skolelokaler, institusjonslokaler og kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg, sammenlignet med utvalgte kommuner og kommunegrupper.

6.4.2 Revisors vurdering

Et verdibevarende vedlikehold betyr at eier forplikter seg til å opprettholde verdien på sine bygninger, gjennom å sørge for tilstrekkelig vedlikehold. Det finnes ingen «norsk standard» for hvilket nivå på vedlikeholdet en byggeier bør velge, bortsett fra lovfestet minimumskrav. Som et minimum må vedlikeholdet tilfredsstille de krav som er satt i Plan og bygningsloven § 31-3. Andre lover og forskrifter inkluderer krav til vedikehold, se pkt. 10.1.9 i vedlegg 1. Multiconsult normtall for verdibevarende vedlikehold ligger på 200 kr/m^2 per år for formålsbygg med 60 års levetid og kr 100/m^2 for bygg med 30 års levetid. Kommunes formålsbygg er registrert med en levetid på over 30 år (40 og 50 år i anleggsregisteret). Revisor registrerer at kommunens rapporterte KOSTRA-tall på utgifter til vedlikehold i 2018 er betydelig lavere enn normtallet på kr 200 m/2. Vi registrerer også at Holmestrand kommune bruker mindre til vedlikehold per m^2 enn de sammlignbare gruppene i tabellen og Tønsberg kommune, og på samme nivå som Horten og mer enn Re. Revisor har også merket seg at Holmestrands innrapporterte utgifter på vedlikehold for 2018 er noe for høyt, da kommunen har opplyst at en andel skulle vært rapportert på utgifter til driftsaktiviteter.

Revisor registrerer at kommunenes utgifter til vedlikehold per m^2 generelt i Norge ligger betydelig lavere enn normtallet for verdibevarende vedlikehold. Snittet for landet uten Oslo, ligger f.eks. på kr 99, som er halvparten av normtallet.

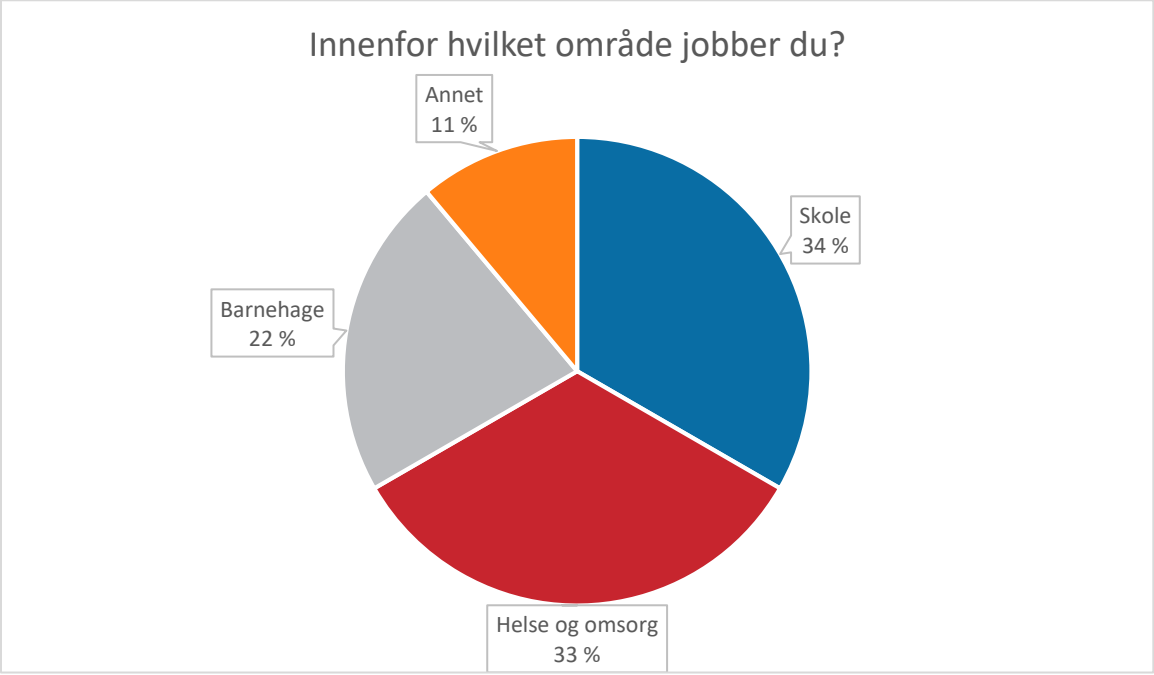
KS skriver i sin veileder[11] at: *Uten, eller ved lavt vedlikehold, vil bygget være nedslitt etter 15 – 20 år, og man blir «løpende» mellom akutte situasjoner om offentlige pålegg som krever ekstraordinære bevilgninger. Manglende vedlikehold tvinger fram en tidligere total rehabilitering som koster mange millioner, og som må finansieres med lån. Med lånene øker driftsutgiftene i form av årlige renter og avdrag.* Å utsette vedlikehold for å spare penger er altså kortsiktig og fører til økte kostnader i det lange løp. Et dårlig vedlikehold har også andre følger når det gjelder helse, miljø og sikkerhet (HMS) for brukerne.[12] Konsekvensen av manglende vedlikehold betyr at for hvert år som går øker vedlikeholdsetterslepet for den enkelte kommune og eiendommene for kommune-Norge.

Revisor vurderer at det viktig at vedlikeholdbehovet presenteres politisk slik at en styrker politisk forankring og synliggjør behovet for vedlikeholdsmidler. Politisk nivå kan da vurdere hvilket anbisjonsnivå kommunen ønsker å ha på vedlikehold.

[11] KS: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold
[12] NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle

6.5 Synspunkter fra brukere av kommunale bygg

Vi har innhentet synspunkter fra bruker av kommunale bygg. Vi startet med å spørre *Innenfor hvilket kommunalområde jobber du*?, og fikk følgende svarfordeling:



Figur 2 – Svarfordeling bruke av kommunale bygg - N = 18

Hovedandelene av de som har svart er brukere av kommunale bygg innenfor Skole og Helse og omsorg.

IK-bygg

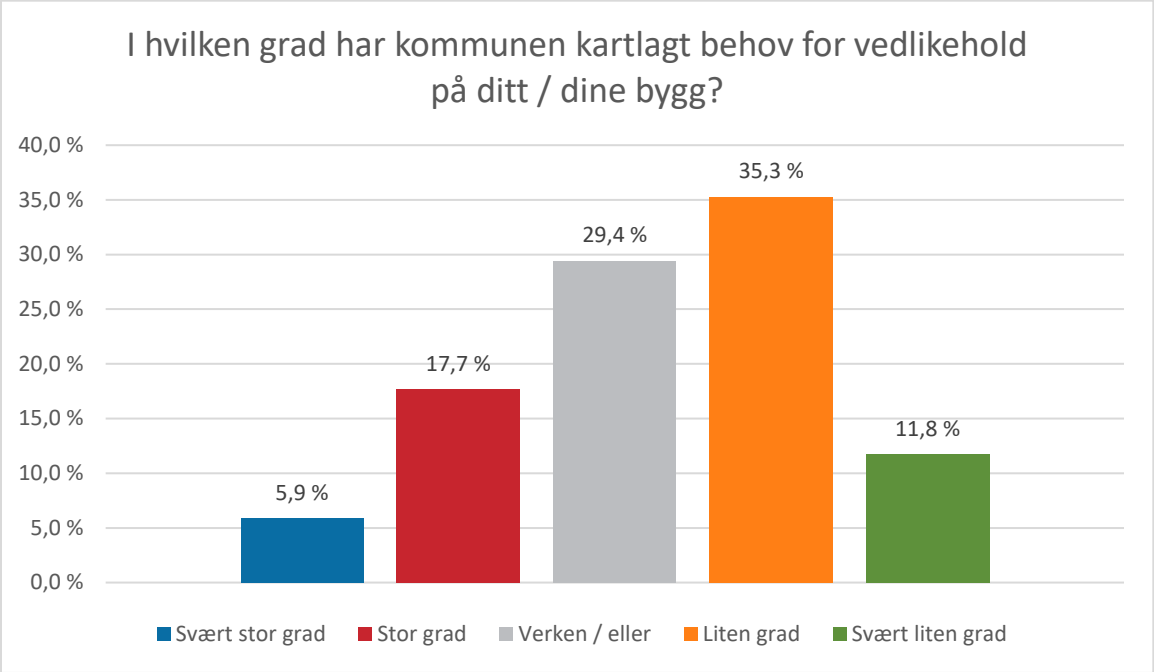
Tabell 6 : IK-bygg – kommunens drifts- og vedlikeholdssystem

Hvor enig /ueing er du i følgende påstander:	Helt/delvis enig	Verken enig eller uenig	Delvis / helt uenig	Totalt
Jeg melder inn behov for drifts- og vedlikeholdsoppgaver i IK-bygg	17 (94 %)	1 (6 %)	-	18
Jeg får tilfredsstillende tilbakemeldinger på hva som skjer med mine henvendelser	8 (44 %)	3 (17 %)	7 (39 %)	18
Innmeldte behov blir gjennomført innen rimelig tid	13 (72 %)	2 (11 %)	3 (17 %)	18

N = 18

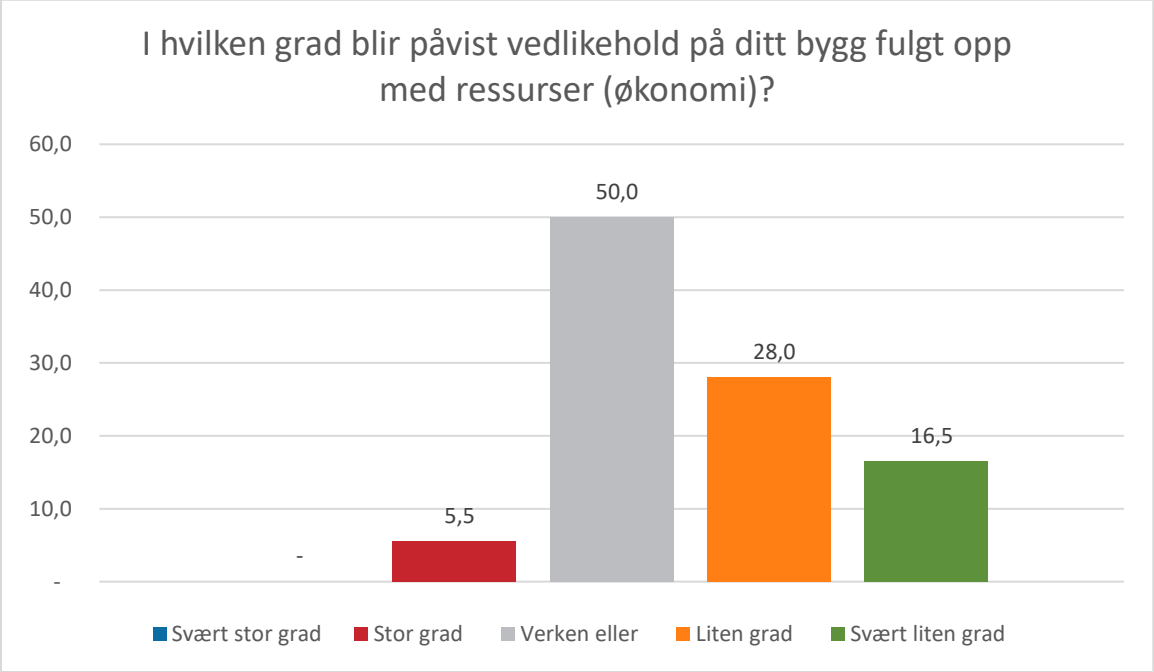
Svarene viser at at aller fleste brukerne, som har svart, melder inn behov for drifts- og vedlikeholdsoppgaver i IK-bygg. Det er noe mer variasjon i svarene om de får tilfredsstillende

tilbakemeldinger på hva som skjer med henvendelsene. Hovedandelen, 72 %, svarer at innmeldte behov blir gjennomført innen rimelig tid.



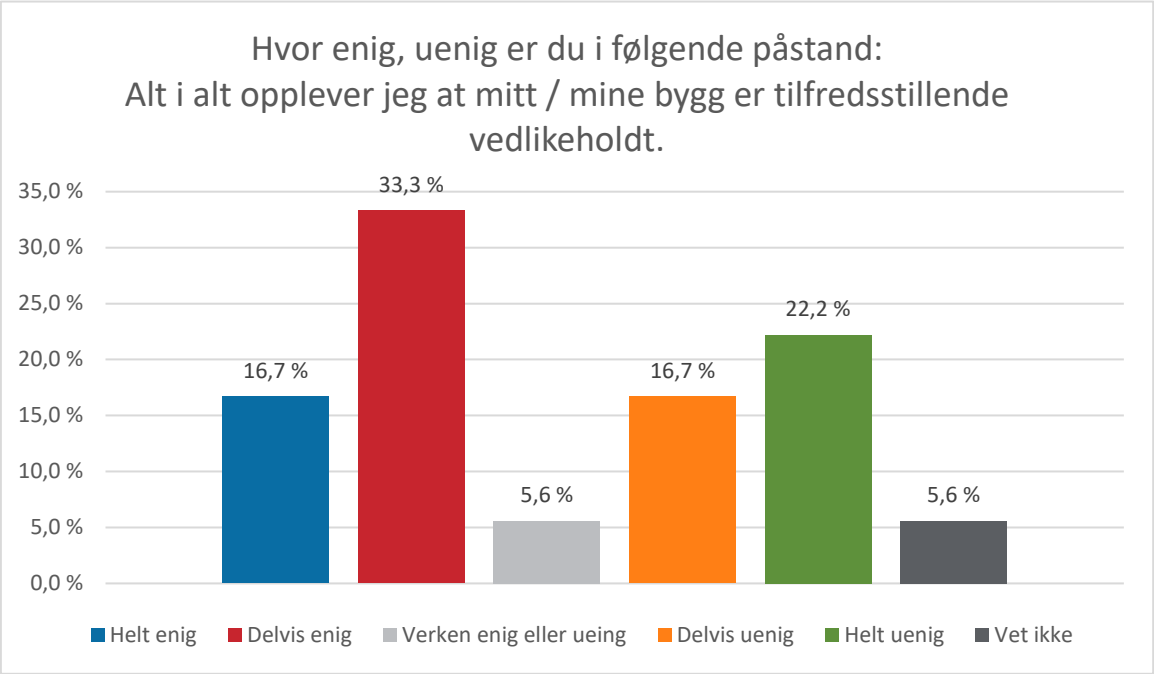
Figur: 3 - N = 17

Grafen viser at det er store variasjon i svarene, men hovedandelen mener at kommunen i liten eller svært liten grad har kartlagt behov for vedlikehold på eget bygg.



Figur: 4 - N = 18

Denne grafen viser at hovedandelen av brukerne verken er enig eller uenig i at påvist vedlikehold på eget bygg blir fulgt opp med ressurser (økonomi). 45 % mener at påvist vedlikehold på eget bygg blir fulgt opp med ressurser i liten eller svært liten grad.

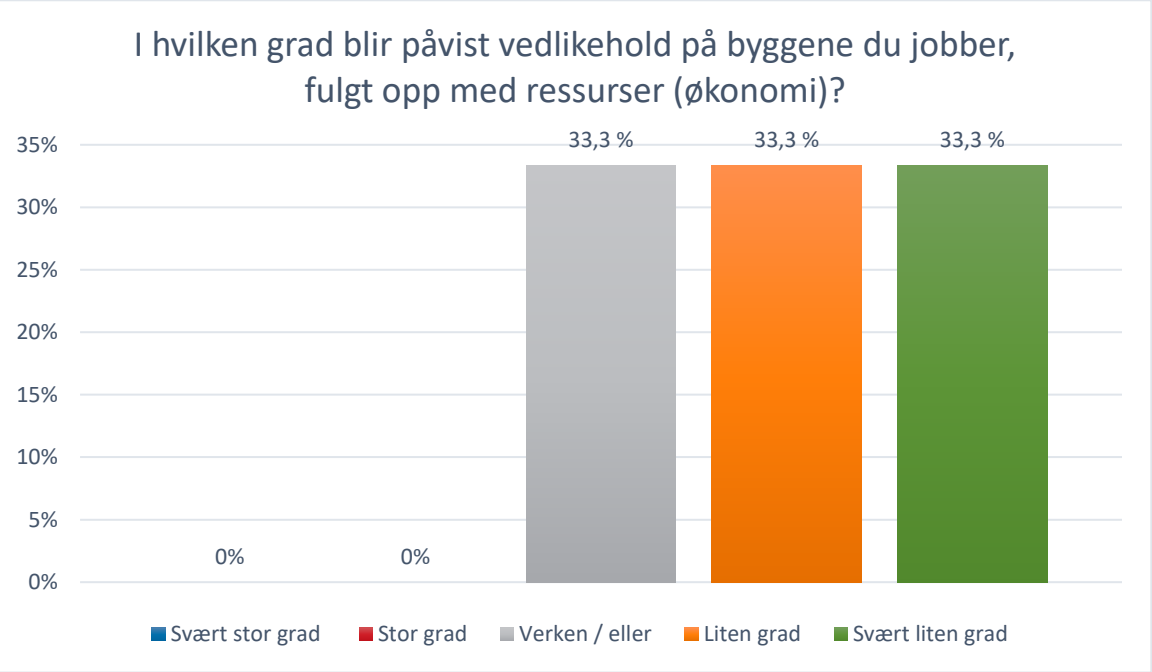


Figur: 5 - N = 18

Denne grafen viser også stor variasjon i svarene. 50 % er helt enig eller delvis enig at eget bygg er tilfredsstillende vedlikeholdt, mens 39 % er delvis uenig eller uenig i dette.

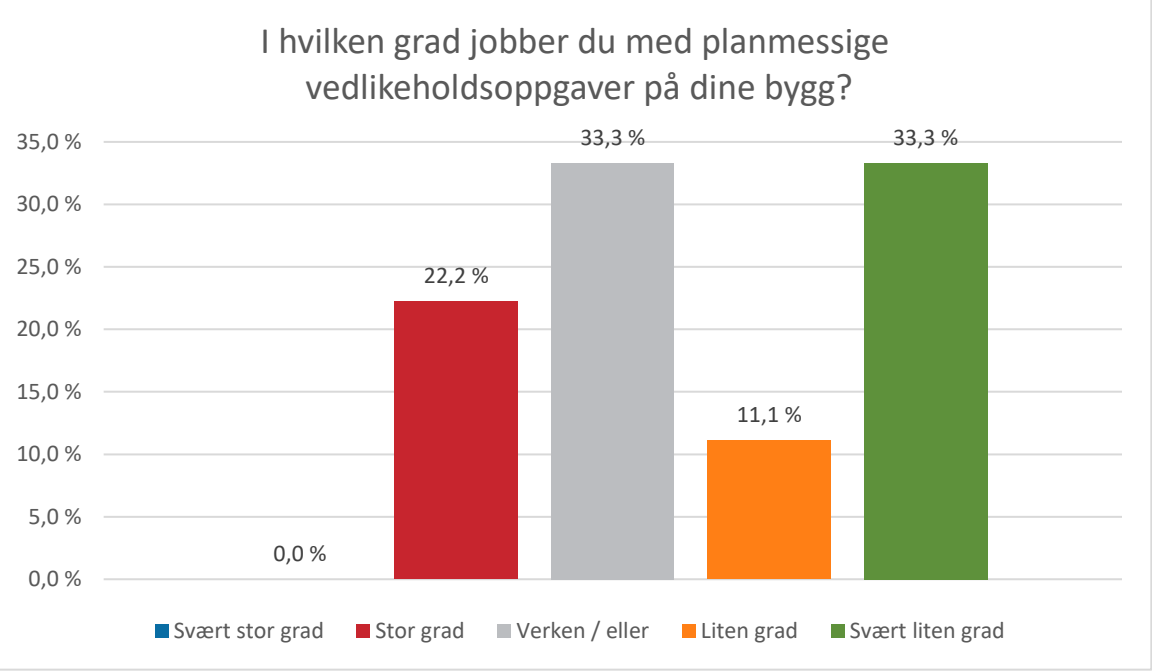
6.6 Synspunkter fra vaktmestere på kommunale bygg

Vi har også innhentet synespunkter fra vaktmestere. Nedenfor har vi tatt inn spørmålene og svarfordeling på disse:



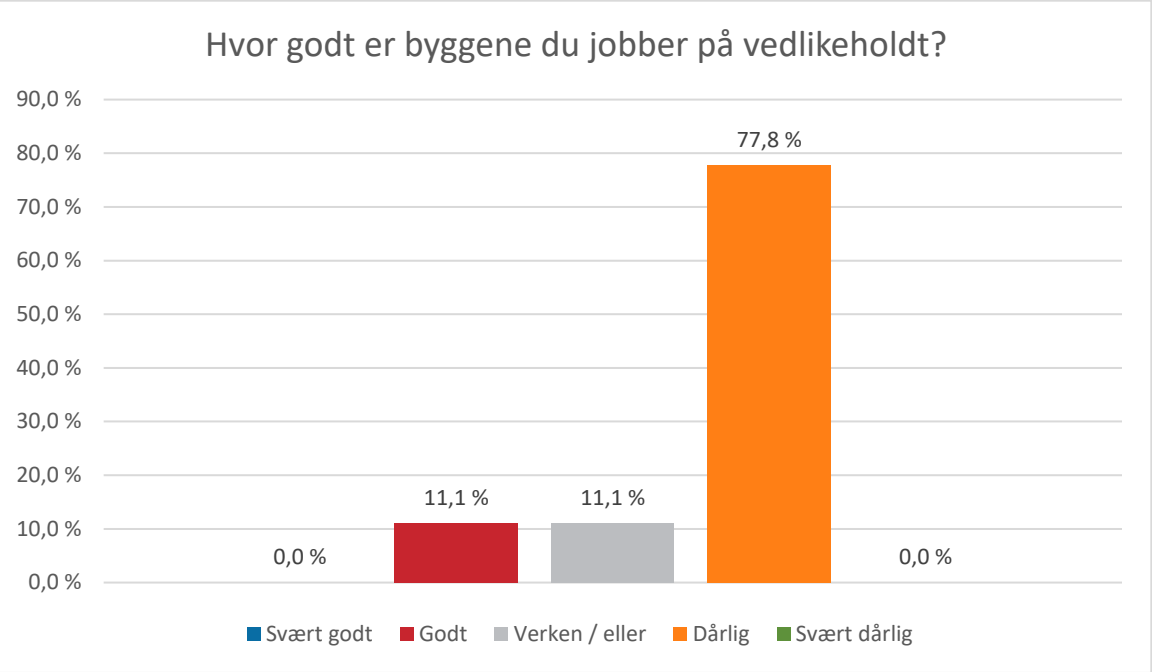
Figur: 6 - N = 9

Grafen viser at hovedandelen av vaktmesterne, 67 %, mener at påvist vedlikehold på byggene de jobber, i liten eller svært liten grad blir fulgt opp med ressurser (økonomi).



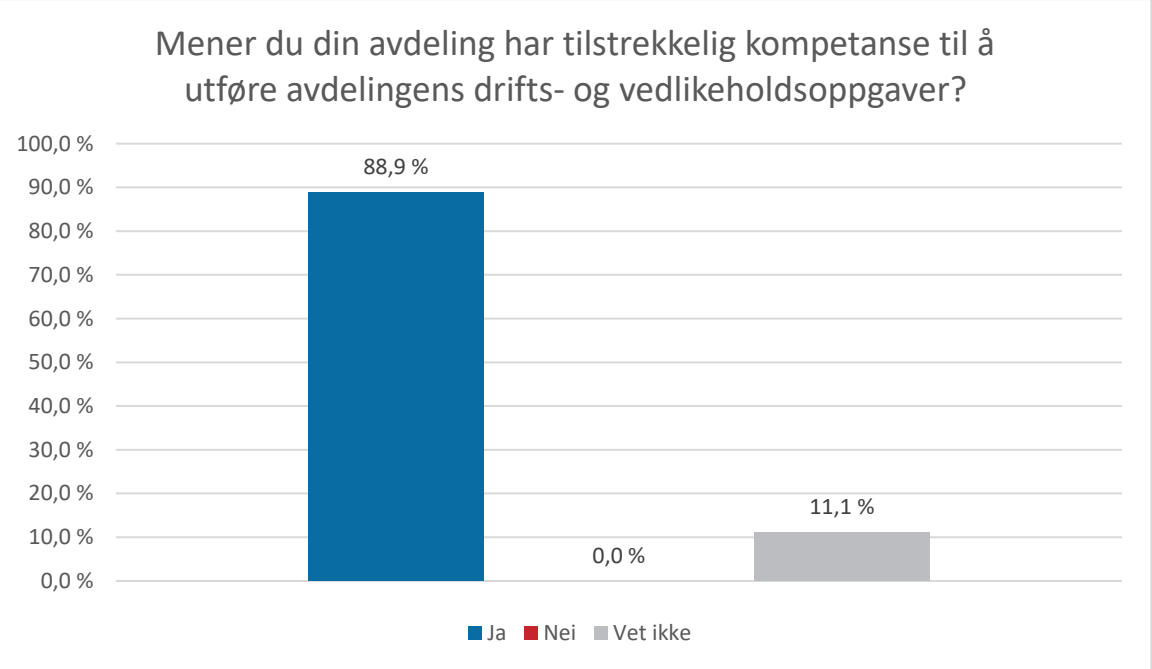
Figur: 7 - N = 9

Grafen viser stor variasjon i svarene, men hovedandelen, 44,4 %, mener at de i liten eller svært liten grad jobber med planmessige vedlikeholdsoppgaver på byggene de jobber.



Figur: 8 - N= 9

Nær 80 % av vaktmesterne mener at byggende de jobber på er dårlig vedlikeholdt.



Figur: 9 - N= 9

Nær 90 % av vaktmesterne mener avdelingen har tilstrekkelig kompetanse til å utføre avdelingens drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Tabell 7 :				
Hvor enig /ueing er du i følgende påstander:	Helt/delvis enig	Verken enig eller uenig	Delvis / helt uenig	Totalt
Jeg oppfatter at virksomhet Kommunalteknikk har tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet på byggene jeg jobber	2 (22 %)	0 (0 %)	7 (78 %)	9
Holmestrand kommune har et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger	3 (33 %)	2 (22 %)	4 (44 %)	9

N = 8

Tabellen viser at de fleste vaktmesterne (78%) er delvis eller helt uenig i at virksomhet Kommunalteknikk har tilfredstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet på byggene de jobber.

Videre viser tabellen at det er stor variasjon i svarene fra vaktmesterne om hvorvidt de mener Holmestrand kommune har et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger.

6.7 Oppsummering av hovedfunn i spørreundersøkelsene

Undersøkelsen til brukerne av byggene viser at de aller fleste har tatt i bruk systemet IK-bygg til å melde behov for drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Det er noe varibelt om de får tilfredsstillende tilbakemeldinger på hva som skjer med henvendelsene, men hovedandelen svarer at innmeldte behov blir gjennomført innen rimelig tid.

Tilbakemeldinger i begge spørreundersøkelsene viser imidlertid at Holmestrand kommune har forbedringspotensial på området. Vi kan trekke frem manglende kartlegging og oversikt over behov for vedlikehold på byggene, manglende ressurser (økonomi) til vedlikehold, samt at både brukerne og vaktmesterne på byggene mener byggene er dårlig vedlikeholdt.

6.8 Konklusjon problemstilling 1

Problemstilling 1: I hvilken grad har Holmestrand kommune gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Revisjonen konkluderer med at Holmestrand kommune til en viss grad har gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Vi mener imidlertid at kommunen har forbedringspotensial på enkelte områder. Resultatene fra spørreundersøkelsene, til både brukere av bygg og vaktmestere, underbygger også denne konklusjonen.

Kommunen har imidlertid satt i gang et arbeid på området, som omtales nærmere nedenfor. Kommunen er i en overgangsfase, etter sammenslåing med Hof og før sammenslåing med Sande, og har bevisst valgt minimumsløsninger i denne fasen. Hovedfokuset nå er sammenslåingen med Sande, og mye nytt er i ferd med å komme på plass.

For å svare på på problemstillingen har vi vurdert følgende forhold:

Overordnede målsettinger og strategi for eiendomsforvaltningen/ vedlikehold av kommunale bygg
Holmestrand kommune har per i dag ikke identifisert egne kommunale mål med prioriteringer for vedlikehold eller utarbeidet en helhetlig eiendomsstrategi. Kommunen fastsetter sine rammer for vedlikehold gjennom sine budsjetter. Utover disse bevilgningsvedtakene, foreligger det ikke kvalitative mål eller nøkkeltall for vedlikehold.

En forankring av mål og strategi hos eiere (folkevalgte) og rådmann, ville gitt føringer på hvordan de ønsker å forvalte kommunens bygningskapital.

System for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
Kommunen har anskaffet et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen, gjennom internkontrollsystemet IK-bygg. Kommunen har imidlertid ikke tatt systemet fullt ut i bruk. Fordelene som ligger i systemet forutsetter at systemet brukes aktivt. Kommunen opplyser at de er i en prosess for å få bygningsvedlikehold over i system i IK-bygg og målsettingen er å ta dette fullt ut i bruk.

Spørreundersøkelsen til brukere av kommunale bygg bekrefter at de aller fleste har tatt i bruk IK-bygg til å melde behov for drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader
Holmestrand kommune hadde i 2015 en samlet oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, avvik, prioritet på avvikene og estimerte kostnader, i tråd med NS 3424. Revisor vurderer at kommunen per i dag har en samlet oversikt over den kommunale bygningmassen, inklusiv byggene fra «gamle» Hof kommune. Kommunen har imidlertid ikke per i dag en oppdatert oversikten over tilstanden på byggene eller oversikt over vedlikeholdsetterslepet i kroner. Revisor registrerer at kommunen har startet en prosess med å få bygningsvedlikeholdet over i system i IK-bygg. Kommunen har uttrykt at de ønsker å prioritere å kartlegge byggene fremover, og i neste omgang oppdatere tilstanden og vedlikeholdsbehovene på byggene i IK-bygg.

Tilbakemeldinger i begge spørreundersøkelsene, viser også at hovedandelen av både brukere av bygg og vaktmestere, mener kommunen ikke har tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet på byggene.

Planer med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg
En vedlikeholdsplan er et viktig verktøy for å få oversikt over det faktiske vedlikeholdsbehovet for den enkelte bygning i et flerårlig perspektiv. Kommunen har en plan med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg, men den er imidlertid ikke oppdatert siden 2015. Revisor registrerer at kommunen planlegger å gjøre dette arbeidet fremover, men kommunen har ikke hatt mulighet til å prioritere dette p.g.a. arbeidet med kommunesammenslåinger. Revisor vurderer at kommunen bør ha en oppdatert vedlikeholdsplan, som viser det faktiske vedlikeholdsbehovet på kort og lang sikt. Revisor vurderer at i systemet IK-bygg ligger det gode muligheter for vedlikeholdsplanlegging på kort og lang sikt, men det forutsetter en oppdatering av byggene i systemet.

Vedlikeholdskostnader på samme nivå som normtall for bransjen
Et verdibevarende vedlikehold betyr at eier forplikter seg til å opprettholde verdien på sine bygninger, gjennom å sørge for tilstrekkelig vedlikehold. Det finnes ingen «norsk standard» for hvilket nivå på vedlikeholdet en byggeier bør velge, bortsett fra lovfestet minimumskrav. Multiconsult normtall for verdibevarende vedlikehold ligger på 200 kr/m^2 per år for formålsbygg med 60 års levetid. Revisor registrerer at kommunens rapporterte KOSTRA-tall på utgifter til vedlikehold per m^2 i 2018 var kr 49, og er betydelig lavere enn normtallet på kr 200 m/2. Vi registrerer også at Holmestrand kommune bruker mindre til vedlikehold per m^2 enn de sammlignbare gruppene i tabellen på side 18 og Tønsberg kommune, og på samme nivå som Horten og mer enn Re. Revisor har også merket seg at Holmestrands innrapporterte utgifter på vedlikehold for 2018 er noe for høyt, da kommunen har opplyst at en andel skulle vært rapportert på utgifter til driftsaktiviteter.

Vår analyse viser at utgifter til vedlikehold per m^2 i kommune-Norge generelt, ligger betydelig lavere enn normtallet for verdibevarende vedlikehold. Snittet for landet uten Oslo, ligger f.eks. på kr 99, som er halvparten av normtallet. Dette viser at de økonomiske ressursene til vedlikehold ikke er i samsvar med behovet for vedlikehold. Dette er utfordringer som hele kommune-Norge har, da kommunens stramme økonomiske rammer, må prioriteres mellom alle de viktige områdene kommunene skal ivareta. Konsekvensen av manglende vedlikehold betyr at for hvert år som går øker vedlikeholdsetterslepet for den enkelte kommune og eiendommene for kommune-Norge. Et dårlig vedlikehold har også andre følger når det gjelder helse, miljø og sikkerhet (HMS) for brukerne.[13]

Fra spørreundersøkelsene kan vi trekk fram at hovedandelen, av både brukere av bygg og vaktmestere i Holmestrand kommune, mener påvist vedlikehold ikke blir fulgt opp med ressurser, og at byggene er dårlig vedlikeholdt.

Avslutningsvis mener revisjonen at det er viktig at vedlikeholdbehovet presenteres politisk, slik at en styrker politisk forankring og synliggjør behovet for vedlikeholdsmidler. Politisk nivå kan da vurdere hvilket anbisjonsnivå kommunen ønsker å ha på vedlikehold.

[13] NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle

7. Revisors anbefalinger

Holmestrand kommune bør

- vurdere å utarbeide overordnede mål og en strategi for eiendomsforvaltningen, hvor vedlikehold av kommunale bygg inngår som et vesentlig element. Mål og eiendomsstrategi bør vedtas av eier (kommunestyret) og forankres i kommunens overordnede styringsdokumenter.

- ha en oppdatert oversikt over kommunale bygg, med areal, tilstandsvurderinger, vedlikeholdsbehov og estimert vedlikeholdskostnader, samt planer for vedlikehold – på kort og lang sikt. For eksempel ved å ta IK-bygg fullt ut i bruk.

- presentere vedlikeholdsbehovet på politisk nivå, for å styrke den politiske forankringen og synliggjøre behovet for vedlikeholdsmidler.

- sørge for at fordeling av regnskapsførte utgifter til drifts- og vedlikeholdsoppgaver på Kostra-funksjoner er i tråd med Kostra-veilederen.

Horten, 5. september 2019

Linn Therese Bekken
Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisjon

Bente Hegg Ljøsterød
Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisjon

Hanne Britt Nordby Sveberg
Prosjektleder

8. Rådmannens uttalelse

HOLMESTRAND KOMMUNE
TEKNISKE TJENESTER

Vestfold Kommunerevisjon
Sollistrandsveien 12
3187 HORTEN

Saksbehandler:	*Svend Bergan Grane*	
tlf.dir.:	*984 81 650*	
Arkiv:	*FE-610*	
Deres ref.:	***Vår ref.:*** *19/1847-2 / 19/17248*	***Dato:*** *05.09.2019*

Forvaltningsrevisjonsrapport Eiendomsforvaltning - høringssvar

Rådmannen tar den framlagte rapporten til etterretning, og finner revisjonens anbefalinger konstruktive.

Anbefalingene danner et godt grunnlag for den videre utviklingen av eiendomsforvaltningen når Holmestrand slår seg sammen med Sande kommune 01.01.2020.

Med hilsen

Svend Bergan Grane
kommunalsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Besøksadresse
Postboks 312
3081 HOLMESTRAND
Webside
www.holmestrand.kommune.no

Postadresse
Postboks 312
3081 HOLMESTRAND
E-post

Telefon 33 06 41 00

Org. nr. 917151229
Bankgiro 1503.95.68222

9. Litteratur og kilder

Eksterne dokumenter

- Lov 25.09.1992 nr. 107 Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- Plan og bygningsloven og andre lover og forskrifter som inkluderer krav til vedlikehold av bygninger
- Eiendomsutvalget i NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle – Om eiendomsforvaltning i kommunesektoren
- KS' rapport – Vedlikehold i kommunesektoren – fra frafall til forbilde
- KS – Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for rådmenn og folkevalgte – ferdigstilt i 2009
- Tilstandsbarometeret 2013 – utarbeidet av Multiconsult – normtall verdibevarende vedlikehold
- NS 3454 – Livssykluskostnader for byggverk
- NS 3424 – Tilstandsanalyse av byggverk
- Bygningsvedlikehold –" Bedre planlegging – en nøkkel til bedre vedlikehold", temahefte utarbeidet av representant for NTNU, Senter for eiendomsutvikling og – forvaltning, Multiconsult og Rambøll
- Merknad til forskrift om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner (2003)
- Kommunal regnskapsstandard nr. 4
- Minimuskrav for vedlikehold
- KOSTRA-nøkkeltall - utgifter til vedlikehold og driftsaktiviteter

Sentral link:
https://kommune.ikbygg.no/frontpage/front

Interne dokumenter – Holmestrand kommune

- Organisasjonskart Holmestrand kommune
- Rapport - branntekniske tilstandsvurderinger utført av selskapet Venator i 2013 – Holmestrand kommune
- Rapport - tilstandsvurdering av den kommunale bygningsmassen, utført av selskapet BTC i 2015 – Holmestrand kommune
- Rapport - tilstandsvurdering av den kommunale bygningsmassen, utført i 2017 – Hof kommune
- Sak 040/16 – Bygningsvedlikehold 2016 med vedlegg (vedlikeholdsplan) - utvalg for Regulering og kommunalteknikk
- Oversikt over kommunens bygningsmasse fra IK-bygg
- Budsjett- og regnskapstall vedlikeholdskostnader

10. Vedlegg

10.1 Teori / kilder til revisjonskriterier

Holmestrand kommunes eiendomsforvaltning og vedlikehold er vurdert opp mot spesifikke kriterier for god eiendomsforvaltning. Bygningsvedlikehold og eiendomsforvaltning er i liten grad regulert i lovgivningen, og vi må derfor utlede som revisjonskriterier en såkalt beste praksis fra utredninger, rapporter, standarder, teori og veiledere fra offentlige og andre organer som har en viss autoritet overfor kommuner.

Nedenfor følger en gjennomgang av aktuelle kilder til revisjonskriterier for dette prosjektet.

10.1.1 EIENDOMSUTVALGET I NOU 2004:22 VELHOLDTE BYGNINGER GIR MER TIL ALLE - Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren

Utredningen definerer god eiendomsforvaltning slik:
«God eiendomsforvaltning er å gi brukerne gode og effektive bygg til lavest mulig kostnad. Dette innebærer å skape best mulige rammevilkår for brukernes virksomhet over tid».

Utredningen anbefaler at organisering av eiendomsforvaltning tar utgangspunkt i rollene som eier, forvalter og bruker av byggene[14].

Eiendomsforvaltningsutvalget utarbeidet følgende kriterier for god eiendomsforvaltning:

Tabell 1 – Kriterier for god eiendomsforvaltning
1. Det foreligger overordnede politisk bestemt mål for eiendomsforvaltningen 2. Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendoms-forvaltningen 3. Generelle delkriterier (presiseres i forbindelse med politiske mål) • Tilfredsstille prioriterte brukerbehov

[14] De ulike rollene innen kommunal eiendomsforvaltning er i utredningen definert slik:
Eieransvaret omfatter økonomisk og rettslig ansvar overfor eiendommens kreditorer, de långivere og leverandører av varer og tjenester som eiendommen er avhengig av, offentlige myndig-heter, naboer og andre i henhold til inngåtte av-taler, norsk lov og sedvane.

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

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

- 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.

I følge NOUen er god praksis at eieren fastsetter de målene, prioriteringene og rammene som eiendoms-forvaltningen skal styres etter, og at man har et system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. I Riksrevisjonens dokument nr. 3:13 2004:2005 anses det som viktig å fastsette mål for vedlikeholdet slik at det foreligger grunnlag for styring og kontroll. For at politikerne skal kunne fastsette mål og prioriteringer er det en forutsetning at de får fremlagt til behandling en saksutredning fra administrasjonen. Kommuneloven § 23 nr. 2 sier at administrasjonssjefens pålegges oppgaver og myndighet til å «påse at de saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, og at vedtak blir iverksatt».

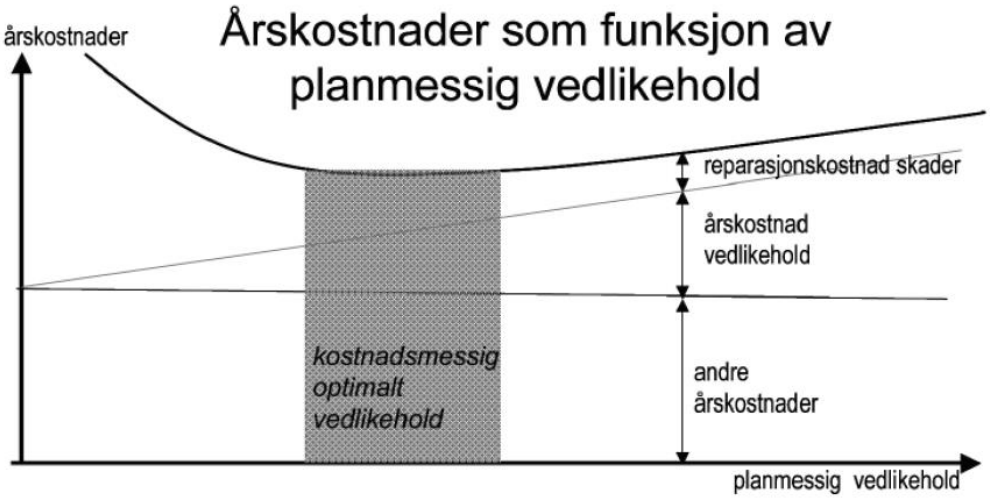
Et rasjonelt eller målrettet system for planlegging og styring (kriterium nr. 2) bør ifølge utredningen inneholde to hovedkomponenter – tilstandsinformasjon og planlegging av tiltak. Det anbefales at eiendomsforvaltningen har informasjon og data om eiendoms- og bygningsregister med areal, kostnader og inntekter relatert til hvert bygg i henhold til NS 3454 Livssykluskostnader for byggverk. God kommunikasjon mellom administrasjonen og politikere er av avgjørende betydning for å sikre godt vedlikehold.

NOUen konkluderer blant annet med at «det er dårlig totaløkonomi å vedlikeholde eiendom dårlig»[15]. Konsekvensene av dårlig vedlikehold kommer imidlertid ikke til syne umiddelbart, og i en anstrengt budsjettsituasjon kan det være fristende eller til og med nødvendig å skjære ned på vedlikeholdet. Likevel NOUen slår blant annet fast at «planmessig vedlikehold på et faglig riktig nivå er lønnsomt og vil over tid føre til at forvaltningskostnadene blir lavere enn ellers. Utsettelse av vedlikeholdet for å spare penger er altså kortsiktig og fører til økte kostnader i det lange løp»[16]

Figuren på neste side viser sammenhengen mellom størrelsen på årskostnadene (y-aksen) og graden av planmessig vedlikehold av bygninger (x-aksen).

[15] Kilde: NOU, 2004:22 s. 40
[16] Kilde: NOU, 2004:22

Figur 2 – Sammenheng mellom innsatsen i planmessig vedlikehold og bygningens totale årskostnader[10]



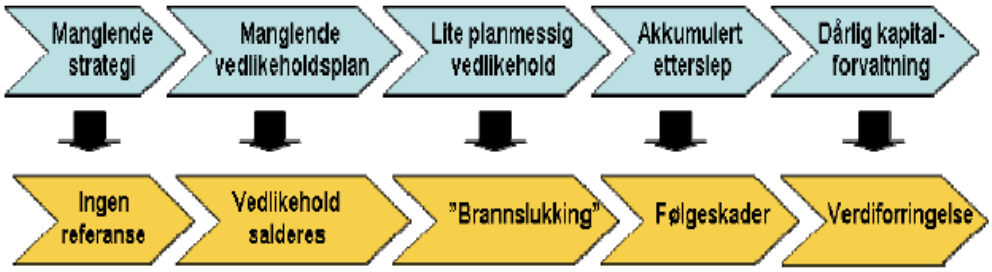
Planmessig, forebyggende vedlikehold vil redusere risikoen for uforutsette skader. Når det planmessige vedlikehold blir forsømt, øker skadeomfanget. Dermed øker kostnadsbehovet til reparasjonsarbeider (uforutsett vedlikehold), etterhvert mer enn det som er spart ved å redusere det planmessige vedlikeholdet. Dersom også reparasjonsarbeidene forsømmes, øker skadeomfanget, og eiendommen får et akselerende forfall.

10.1.2 KS' RAPPORT – VEDLIKEHOLD I KOMMUNESEKTOREN – FRA FRAFALL TIL FORBILDE

Kommunens interesse- og arbeidsgiverorganisasjon (KS) fikk i 2008 gjennomført en omfattende undersøkelse av tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse. I undersøkelsen ble gjennomsnittlig normtall for verdibevarende vedlikehold satt til **kr 170/ kvm ved 60 års levetid** og **kr 100/ kvm ved 30 års levetid**, basert på NS 3454 «Livssykluskostnader for byggverk».

Rapporten konkluderte med at det var et samlet oppgraderingsbehov på mellom 94 og 142 mrd. kroner. Dette skyldes dels et betydelig vedlikeholdsetterslep, og dels at kravene til standard har økt over tid. I rapporten blir det framhevet at det er viktig å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi, hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element, denne strategien må forankres i kommunens overordnede styringsdokument.

Rapporten fremhever betydningen av en klar vedlikeholdsstrategi og viser i figuren på neste side hvordan mangelen på en slik strategi kan føre til etterslep på området og ende med verdiforringelse.



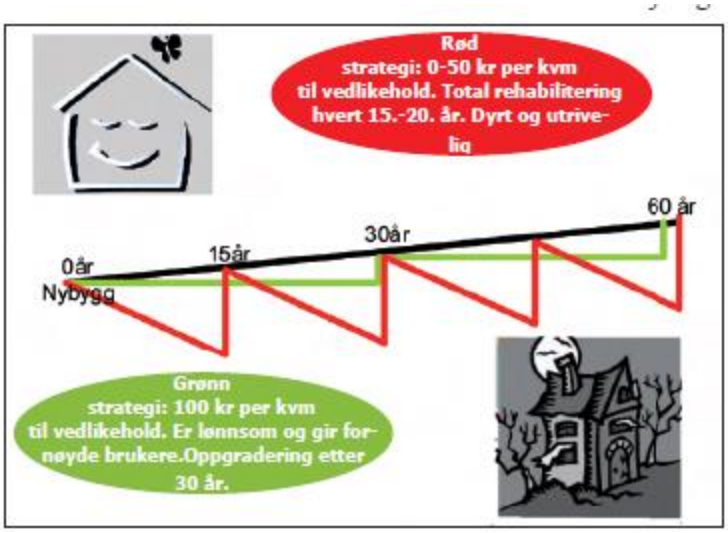
Figur 4.5.1 Veien til verdiforringelse

Videre peker rapporten på mulige samfunnsmessige konsekvenser av manglende ved-likehold av bygninger, som svekket omdømme, mistrivsel og økt sykefravær. Dette kan videre gi konsekvenser som svekket rekruttering, svekket kvalitet på tjenestene, svekket produktivitet og økte driftskostnader.

10.1.3 KS BEDRE EIENDOMSFORVALTNING OG VEDLIKEHOLD – EN VEILEDER FOR FOLKEVALGTE OG RÅDMENN

Som en oppfølging av ovennevnte rapport, utarbeidet KS en veileder for en bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold, som ble ferdigstilt i 2009. Denne veilederen er utarbeidet for å gi folkevalgt og administrativ ledelse i kommuner og fylkeskommuner gode innspill til hva de bør etterspørre hos eiendomsforvalterne. Veilederen sier også noe om hvilket ansvar de folkevalgte som eiere har, og om ulike måter å organisere eier- og forvalteransvaret på. Dette er viktig for å sikre bedre kontroll og oppfølging av eiendomsmassen. Alle beløp i veilederen er knyttet til kostnadsnivået i 2008/2009.

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, som nevnt tidligere, anslås årlig vedlikeholdsbehov til 100 kroner per m^2 ved 30 års levetid og 170 kroner per m^2 ved 60 års levetid (inklusive nødvendige oppgraderinger).

Ifølge veilederen er god kommunikasjon mellom kommunestyret, som folkevalgt eier, formannskapet, som operativ eier og eiendomsforvalteren, det som kjennetegner kommuner som får til et godt vedlikehold. Eiendomsforvalteren må få anledning til å rapportere om tilstand, utfordringer og muligheter knyttet til eiendommene. De folkevalgte må stille krav til god forvaltning og rapportering som gir oversikt og grunnlag for politisk diskusjon og prioritering. Kommunens øverste ledelse ved folkevalgte og rådmenn skal ivareta eierrollen på vegne av innbyggerne. Bygninger og eiendommer er viktige ressurser i driften og utviklingen av kommunen. Betydelige verdier er lagt ned i eiendommene. Eierne bør stille seg spørsmål om hva kommunen eier, hva man trenger og hvordan kommunens eiendommer forvaltes. Økt kunnskap hos de folkevalgte bidrar dermed til bedre langsiktig eierskap.

Veilederen deler eiendomsmassen inn i tre porteføljer:

1. Tjenestebygg/ formålsbygg[17]
2. Boliger[18]
3. Strategiske eiendommer[19]

Det presiseres videre at et godt løpende vedlikehold er lønnsomt, og at hver kommune må utføre planlagt vedlikehold over flere år. Manglende vedlikehold vil, ifølge veilederen, tvinge frem en tidligere total rehabilitering som koster mange millioner og som finansieres med lån. Med lånene øker driftsutgiftene i form av årlige renter og avdrag som kan utgjøre langt høyere kostnader per kvm/år enn det et planmessig vedlikehold ville utgjøre.

Det fremheves også hvor viktig det er å ha oversikt over en eiendoms tilstandsgrad, og prioritere tiltakene ut fra denne. For å gjøre riktige prioriteringer trengs et godt beslutningsgrunnlag. Et minimumskrav til eiendomsforvalterne er ifølge veilederen at de rapporterer tilstand på all kommunal bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader. Rapporten kan og bør også inngå i kommunens årsrapport.

Tjenestebyggene

Kommunestyret er ansvarlig for å tilby innbyggere gode tjenester og at bygningene er godt egnet til formålet. Krav til tjenestebyggenes standard er beskrevet i en rekke lover og forskrifter som ivaretar helse, miljø og sikkerhet for brukere av kommunens bygninger. Kommunen er pålagt å holde seg informert om gjeldende regler og skal kontrollere og dokumenterer at disse følges gjennom kommunens internkontroll. På neste side følger en oversikt over gjeldende regelverk i veilederen fra 2009:

[17] Skoler, barnehager, sykehjem, kulturhus, rådhus, idrettsbygg m.m.
[18] Kommunens eide og leide boliger til vanskeligstilte, personalboliger og boliger til andre formål.
[19] Kommunens bebygde og ubebygde grunneiendommer for gjennomføring av kommunale planer og politikk når det gjelder boligbygging, næringsutvikling, sentrumsutvikling, kultur, idrett, fremføring av vei, vann og kloakk, tilrettelegging for friluftsformål, samt den kommunale virksomhetens framtidige behov for arealer.

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

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

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.

For en kommune vil det normalt ikke være mulig å rette opp alle forhold innenfor et budsjettår. Utbedringene må derfor gjøres planmessig over flere år og innarbeides i økonomiplanen. Eiendomsforvaltning i kommunene er et langsiktig og systematisk arbeid for å utbedre og vedlikeholde bygningene.

10.1.4 TILSTANDSBAROMETERET 2013 – UTARBEIDET AV MULTICONSULT

5 år etter den første store kartleggingen i 2008, nevnt i pkt. 10.1.2, tok NBEF (Norges bygg- og eiendomsforening og Multiconsult (MC) initiativ til å gjøre en ny kartlegging med bruk av samme metode og verktøysom i 2008.

I tillegg er det gjennomført en spørreundersøkelse med formål å kartlegge bakenforliggende årsaker til det akkumulerte vedlikeholdsbehovet samt eventuelt omfang av vedlikeholds-tiltak som dekkes av investeringsbudsjetter.

NBEF, MC, deltakende kommuner og fylkeskommuner har gjennomført en kartleggingsdugnad med følgende fire hovedmålsettinger:

1. Kartlegge dagens tekniske tilstand i kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse

2. Estimere kostnadsbehovet til teknisk oppgradering

3. Sammenholde funnene med resultater fra 2008 – er det noen endring å spore?

4. Klargjøre bakenforliggende årsaker samt avklare hvorvidt finansiering av vedlikehold gjøres over investeringsbudsjettet.

I henhold til SSB, med utgangspunkt i KOSTRA, ble det brukt ca. 85 kr/ m^2 i 2008 økende til ca. 120 kr/ m^2 i 2009. Den økningen var en effekt av Regjeringens tiltakspakke som kun varte i ett år. Etter dette har vedlikeholdskostnadene blitt redusert, og i 2011 var tallet ca. 75 kr/ m^2. NBEF og Multiconsult stiller spørsmålstegn ved om dette betyr at vi er i ferd med å øke det akkumulerte forfallet, eller om det skyldes at mange kommuner kan ha fornyet mange av de dårlige bygningene sine gjennom investeringer eller om mye oppgraderinger av eksisterende bygninger dekkes i investeringsbudsjettene.

Rapporten oppsummerer følgende funn:

<u>Normtall for å opprettholde formålsbyggs tilstand på et godt nivå</u>

I 2008 var beregnet gjennomsnittlig vedlikeholdsbehov for et kommunalt formålsbygg ca. 170 kr/ m^2 per år gitt 60 års levetid på bygget og 6 % kalkulasjonsrente. (beløpet tar med alle periodiske vedlikeholdstiltak og utskiftninger.) I 2013 skriver Multiconsult at tilsvarende normtall, for å opprettholde formålsbyggs tilstand på et godt nivå, ligger **rundt 200 kr/ m^2 per år.**

Normtall er omtrentlig og må sees over bygningsmassens livsløp. For nye bygg vil vedlikeholdsutgiftene naturlig ligge noe lavere de første årene.

<u>Tilstand – status og utvikling siste 5 år</u>

Kartleggingen av tilstand har avdekket at bygningsmassen grovt sett kan deles inn i tre hvor ca. 34 % totalt sett fremstår med god eller tilfredsstillende tilstand, 35 % fremstår delvis utilfredsstillende og har behov for korrigerende tiltak, mens de siste 31% fremstår som utilfredsstillende og til dels dårlig og med omfattende tekniske oppgraderingsbehov. Tilstanden er noe bedre enn hva man kunne forvente ut fra tidligere kartlegginger, noe som indikerer at det er gjennomført flere oppgraderings-, ombyggings- og nybyggprosjekter i de senere år.

Kostnadsbehovet til teknisk oppgradering

Det estimerte oppgraderingsbehovet er redusert fra 162 mrd kr i 2008 (oppjustert til prisnivå 2013) til 124 mrd kr i 2013. Usikkerheten i estimatene anslås til +/-10 % for den samlede bygningsmassen. Denne reduksjonen på 38 mrd kr tilsvarer ca. 7,5 mrd kr pr år.

Nøkkeltall for vedlikehold i KOSTRA i årene 2009-2011 oppjustert til 2013 prisnivå tilsier et gjennomsnitt på kr 100 pr m^2 og år som gir en total vedlikeholdsinnsats over disse årene istørrelsesorden 3 mrd kr. Denne innsatsen er ca halvparten av normtallet på kr 200 pr m^2 for å opprettholde god tilstand. Uten midler via investeringsbudsjettene så ville tilstanden vært redusert med ca 15 mrd kr i perioden. Sett i sammenheng så kan en anta at den totale innsatsen via investeringsbudsjettene har vært summen av forbedring, 38 mrd kr, og manglende vedlikehold, 15mrd kr, dvs totalt 53 mrd kr som utgjør ca 10,6 mrd kr pr år. Dette antas å være dekket gjennom investeringsmidler.

Til tross for forbedringer som er gjort, er behovet for teknisk oppgradering fremdeles stort og vil variere avhengig av ambisjonsnivå for standard / kvalitet man ønsker å legge til grunn.

Følgende konklusjon/anbefalinger fremgår av rapporten:

- **Nasjonal handlingsplan:** Det bør etableres en nasjonal handlingsplan for lukking av vedlikeholdsetterslepet og utvikling av den kommunale eiendomsmassen i tråd med

  prognoser og planer for tjenestetilbudet. Det bør være et mål å lukke vedlikeholdsetterslepet i løpet av 10 år.

- En gjennomgang av økonomiske rammebetingelser og mulige virkemidler, herunder en flerårig **tiltakspakke for å stimulere investeringer** i oppgradering og innhenting av

- For å følge utviklingen over tid bør det gjennomføres systematiske tilstandsvurderinger, på nivå med denne rapportens detaljeringsnivå, hvert 4. år
- **Justering i KOSTRA**: Innføring av delt registrering av investeringer i henholdsvis nybygg og eksisterende bygg, for lettere å spore utviklingen
- **I den enkelte kommune er det behov for å etablere oversikter over tilstand og kostnadsbehov, samt systematisere arbeidet med tilstandsbaserte vedlikeholdsplaner,** som grunnlag for dokumentasjon og kommunikasjon med administrativ og politisk ledelse i kommunen.

10.1.5 NS 3454 LIVSSYKLUSKOSTNADER FOR BYGGVERK

Skillet mellom påkostning og vedlikehold bygger på definisjonene av vedlikeholdskostnader og utviklingskostnader i Norsk standard (NS3454) Livssykluskostnader 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

- Utviklingskosntader (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.

10.1.6 UTGIFTSFØRING AV VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Kommunaldepartementets *Merknader til forskrift om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner (2003)* sier følgende om forskriftens § 7: "Departementet minner for øvrig om at løpende vedlikeholdsutgifter fortsatt skal utgiftsføres i driftsregnskapet. Påkostninger skal utgiftsføres i investeringsregnskapet og aktiveres i balanseregnskapet. Som vedlikehold av bygninger regnes tiltak for å holde en bygning i stand, med en standard tilsvarende da bygningen stod ferdig som nybygg. Tiltak som fører bygningen til en annen stand eller bedre standard enn den har vært i tidligere, regnes som påkostning (dvs. investering)."

Kommunal regnskapsstandard nr. 4 sier (kapittel 3.2.1) : "Som påkostning klassifiseres utgifter som påløper for å føre anleggsmidlet til en annen stand, eller bedre standard enn det var i da det opprinnelig ble anskaffet av kommunen" (punkt 3.2.1). Tiltak av investeringsmessig karakter vil si: "Påkostninger på eksisterende varige driftsmidler, som er av varig og vesentlig verdi. [...] Som varig verdi legges til grunn at eiendelen må ha en økonomisk levetid på minst tre (3) år. [...] Med vesentlig verdi menes en anskaffelseskost på minst kr 100.000" (punkt 3.1). "Utføres vedlikeholdet sjelden, vil dette kunne medføre at utgiften blir vesentlig (kr 100.000). Dette medfører ikke at utgiften kan klassifiseres som påkostning" (punkt 3.2.2).

«Vedlikehold» vil si utgifter for å holde eiendelen i samme standard som på opprinnelig tidspunkt (anskaffelsestidspunktet). Vedlikehold kan f.eks. være: bygninger males på nytt, vinduer skiftes uten vesentlig standardøkning eller deler av datanettverk fornyes. «Påkostninger» kan være: ventilasjon skiftes ut til en høyere standard, vegger og gulv fornyes, ombygging som følge av strengere lovkrav, samt påbygging.

Det er vedlikehold når: (fra merknad til forskrift om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner (2003)

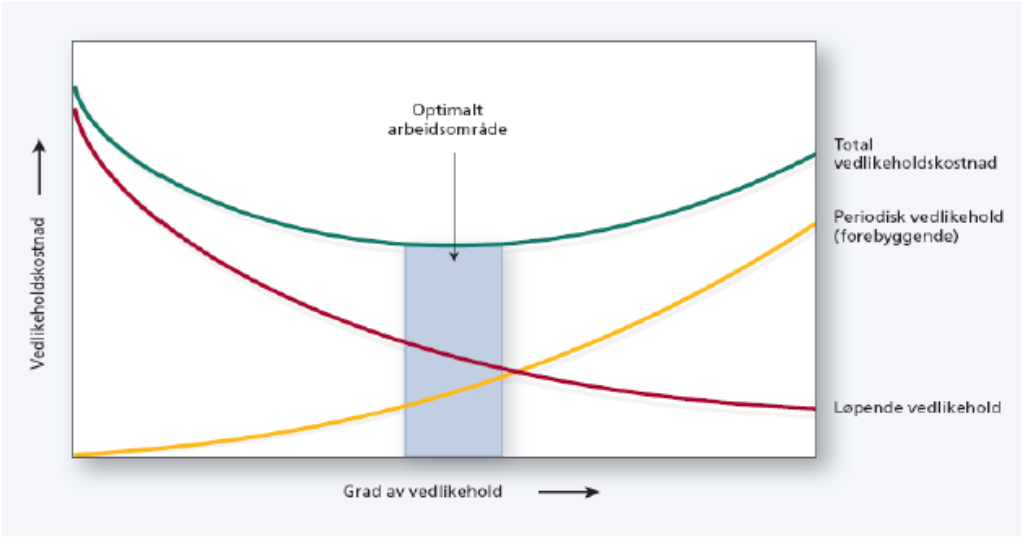
- Bygninger males/beises
- Ytterkledninger blir skiftet til tilsvarende kledning
- Vinduer blir skiftet ut
- Taktekking blir skiftet ut
- Komponenter i ventilasjonsanlegg blir skiftet ut.

Det er derimot en påkostning når:

- Det blir foretatt ombygging eller påbygging
- Det blir byttet til bygningsdeler med en vesentlig høyere standard

- Det blir etterisolert i forbindelse med skifte av ytterkledning eller taktekking
- Det bli installert ventilasjonsanlegg i en bygning som fra før har naturlig ventilasjon.

SINTEF Byggforsks rapport *Fra "brannslokking og skippertak" til forsvarlig forvaltning av skolebygg i kommunene* (2004) påpeker (s. 16) at dersom det utføres for lite forebyggende vedlikehold, vil det oppstå akutte skader som må prioriteres. "Brannslokking" og "skippertak" for å ta igjen forsømt vedlikehold, er lite lønnsomt i det lange løp. SINTEF Byggforsk har utarbeidet en modell for optimalt vedlikehold:



Kilde: SINTEF Byggforsks *Fra "brannslokking og skippertak" til forsvarlig forvaltning av skolebygg i kommunene* (s. 17).

Løpende vedlikehold bør balanseres mot periodisk (forebyggende og planmessig) vedlikehold. Skal en eiendom opprettholde sin verdi og tilstand, kreves tilstrekkelige ressurser over bygningens levetid.

10.1.7 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.

Tilstandsgrad	*Symptom*	*Betydning*
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”.

10.1.8 Temahefte ” BYGNINGSVEDLIKEHOLD – BEDRE PLANLEGGING – EN NØKKEL 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 tilfredsstille 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 vedlikeholds-behovet for den enkelte bygning i et flerårig perspektiv. Ansvaret 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:

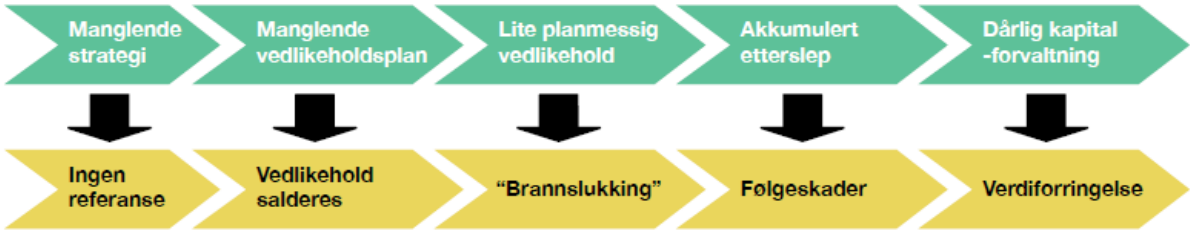
- gir oversikt over tilstand og behov for tiltak på både kort og lang sikt (fem år)
- bidrar til at riktige tiltak blir gjort til riktig tid
- gjør at større utskiftninger kan planlegges
- danner underlag for utarbeidelse av realistiske budsjetter
- avsetter midler til å dekke fremtidig behov
- gir bedre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

Arbeidet med årsplaner og lagtidsplaner består avfølgende 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).



10.1.9 Minimumskrav for 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 tilfredsstille 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 skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.*

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

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

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

"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."

10.2 Utledede revisjonskriterier

På bakgrunn av ovennevnte kilder til revisjonskriterier i kapittel 10.1, har vi utledet følgende revisjonskriterier til prosjektets problemstilling med underpunkter:

- **I hvilken grad har Holmestrand kommune gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse og øvrige eiendommer?**

  - Overordnede målsettinger og retningslinjer for vedlikehold av kommunale bygg og øvrige eiendommer
  - Oversikt over den kommunale bygningsmassen og øvrige eiendommer, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og vedlikeholdskostnader
  - Planer med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg og øvrige eiendommer
  - Vedlikeholdskostnader på samme nivå som normtall for bransjen

Revisjonskriterier:

Overordnede målsettinger og strategi for eiendomsforvaltningen/vedlikehold av kommunale bygg:

- Kommunen bør ha overordnede politisk bestemte mål og en strategi for eiendomsforvaltningen, hvor vedlikehold av kommunale bygg inngår som et vesentlig element

System for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen

- Kommunen bør ha et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen

Oversikt over der kommunal bygningsmassen

- Kommunen bør ha oversikt over den kommunal bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, oppgraderingsbehov og estimerte vedlikeholdskostnader

Planer med prioriteringer:

- Det bør utarbeides planer med prioriteringer for vedlikehold av kommunale bygg

Normtall for verdibevarende vedlikehold av kommunale bygg – Multiconsult; «Tilstandsbarometeret 2013»:

- Formålsbygg 60 års levetid: 200 kr/ m^2 per år

Rapporten er utarbeidet av Vestfold Kommunerevisjon

Har du spørsmål til rapporten?
Ta kontakt med oss:
Telefon: 33 07 13 00
E-post: post@vestfoldkommunerevisjon.no

Vestfold Kommunerevisjon