

FORVALTNINGSREVISJON AV
VEDLIKEHOLD AV
KOMMUNALE BYGNINGER



GJESDAL KOMMUNE
JUNI 2011

INNHold

Denne rapportens målgrupper er kontrollutvalget, andre folkevalgte, formelt ansvarlige i administrasjonen og utførende fagfolk i administrasjon. Rapporten er et offentlig dokument og skal være tilgjengelig også for media og andre interesserte. Behovene varierer, men her er en leserveiledning med to nivåer for hvor dypt rapporten kan behandles:

1. Innholdsfortegnelsen, sammendraget og rådmannens kommentarer
2. Hovedrapporten med innledning, fakta og vurderinger, samt vedlegg

Innhold.....	3
Sammendrag	4
Rådmannens kommentar	8
Rapporten	9
1.1 Innledning	10
1.1.1 Formål og problemstillinger	10
1.1.2 Revisjonskriterier og metode.....	10
1.2 Faktabeskrivelse.....	12
1.2.1 Kriterier for god eiendomsforvaltning.....	12
1.3 Gjesdal kommune.....	15
1.3.1 Kommunestyret som overordnet eier	15
1.3.2 Administrativ organisering	16
1.3.3 System for planlegging og oppfølging av vedlikehold.....	18
1.3.4 Status vedlikehold i gjesdal kommune	21
1.3.5 Konsekvenser av manglende vedlikehold.....	24
1.4 Vurderinger og anbefalinger.....	28
1.5 Tillegg etter ny bestilling fra Kontrollutvalget.....	31
1.5.1 Egeninnsats/lønnsutgifter til vaktmesterne.....	31
1.5.2 Tiltakspakken 2009 / 2010	32
1.5.3 Etterslep / Akkumulering	32
1.5.4 Oppdatert registrering i IK-Bygg.....	34
Vedlegg.....	1

SAMMENDRAG

Formålet med dette prosjektet har vært å vurdere hvordan Gjesdal kommune arbeider for å sikre forvaltningen av sine bygg, og bevare verdier. Vi har også sett på konsekvenser for kommuneøkonomien og brukere ved utsatt vedlikehold.

Bakgrunn og forankring

Gjesdal kommune deltok i en stor undersøkelse i regi av KS - Kommunenes interesse- og arbeidsgiverorganisasjon - i 2008. Denne ble gjennomført blant annet på grunnlag av en offentlig utredning - NOU 2004:22, der det understrekes at organiseringen av vedlikeholdstjenesten og oversikten over bygningenes tilstand er av stor betydning for en god forvaltning av kommunens eiendommer. Undersøkelsen har ført til at kommunen i større grad fokuserer på vedlikehold:

- I forslag til ny kommuneplan for Gjesdal kommune er det tatt inn nye og ambisiøse mål og tiltak for vedlikehold av kommunens bygninger
- Kommunestyret har i møte den 1.11.2010 startet prosessen med å se på sin strategi for eiendomsforvaltning.

Registrering/ planlegging

Gjesdal kommune har ikke hatt et tilfredsstillende system for registrering av behov og planlegging av arbeid på vedlikeholdssektoren. I 2010 gikk kommunen til anskaffelse av dataverktøyet IK-bygg. Dette systemet skal gi bedre registrering av og oversikt over vedlikeholdsbehovene. Dermed får man også et bedre grunnlag for å utarbeide planer og vedta prioriteringer.

I de siste ti årene har det vært utarbeidet vedlikeholdsplaner for kommunens bygningsmasse. Planene er fireårige og revurderes hvert år.

Organisering

Kommunen har organisatorisk lagt alt renhold og vedlikehold til avdeling byggtteknikk. I dag har avdelingsleder byggtteknikk avdeling ansvar for alle vaktmestere og renholdspersonell, og mye av hans tid blir brukt til organisering av dette arbeidet. Alt budsjettansvar for drift og vedlikehold er lagt til denne avdelingen. Det er fortsatt behov for å drøfte om man har kommet fram til den mest hensiktsmessige fordelingen av rollen som eier, forvalter og bruker av kommunale bygg med tanke på vedlikehold.

Vedlikeholdsstatus

Gjesdal kommune har en relativt tilfredsstillende vedlikeholdssituasjon på kort sikt.

- KS` kartlegging i 2008 viser at kommunen har en vedlikeholdsstatus som er markant over landsgjennomsnittet.
- Alle årlige A-tiltak (førsteprioritet) i kommunens vedlikeholdsplan blir gjennomført.
- Brukerne av byggene gir en positiv beskrivelse av vedlikeholdet.

På lang sikt er vedlikeholdssituasjonen ikke tilfredsstillende.

- Det ligger ikke nok langsiktige planer eller langsiktige vurderinger bak vedlikeholdsarbeidet.
- B-tiltak i vedlikeholdsplanen blir utført bare i liten grad.
- Vedlikeholdsplanene tar ikke høyde for å ta inn igjen det registrerte etterslepet.
- Dagens ressursinnsats til vedlikehold ligger på et slikt nivå at etterslep fortsatt akkumuleres.

Kostnadsutvikling og etterslep

I undersøkelsen fra KS ble det beregnet at Gjesdal kommune hadde et etterslep i vedlikehold på bygningene på 135 mill. kr over en tiårsperiode. Som vedlikehold anses utgifter som påløper for å holde eiendelen i den standard som er tilsvarende den som var på opprinnelig anskaffelsestidspunkt. Dette er store kostnader som kommunen må planlegge for, og arbeide systematisk med.

Vedlikeholdsbudsjettet i Gjesdal har blitt mindre de siste årene, og i 2009 var det et snitt på kr 53 per kvm i vedlikehold, mot kr 77 per kvm i 2008. Til sammenligning er det antatt at et nytt bygg som skal ha en levetid på ca. 60 år, har behov for kr 100 per kvm for å opprettholde standarden, og i undersøkelsen i 2008 er det sagt at kommunene i gjennomsnitt har behov for vedlikehold til kr 170 per kvm. Dess lenger tid vedlikeholdet blir nedprioritert, dess mer akkumuleres kostnadene.

Med utgangspunkt i 2008-registreringen (kr 77 per kvm til vedlikehold) vil etterslepet akkumuleres slik:¹

- I overkant av 2 mill. kr per år hvis bygget skal leve i 30 år
- I underkant av 6 mill. kr per år hvis bygget skal leve i 60 år

Etter 2008 er altså beløpet per kvm til årlig vedlikehold gått ned, slik at de årlige summene ovenfor økes tilsvarende.

Dette er grove anslag, men det gir et bilde av hvordan situasjonen utvikler seg.

¹ Beregnet ut fra at Gjesdal bruker 77 kr/kvm og at 30 års levetid krever 100 kr/kvm og 60 års levetid krever 170 kr/kvm. Totalt 64 000 kvm.

Konsekvenser av etterslep

Vi ser altså at etterslep i vedlikehold har store økonomiske konsekvenser – enten ved at bygget får kortere levetid, eller ved at det kreves mer for istandsetting/rehabilitering.

Etterslep i vedlikehold vil også kunne ha innvirkning på arbeidsmiljø i form av inneklima, trivsel osv. Nedslitte og uhensiktsmessige lokaler kan også i seg selv gi et dårligere tjenestetilbud til brukerne.

Manglende vedlikehold og dårlig kvalitet på kommunens eiendommer kan i ytterste konsekvens påvirke kommunens omdømme i negativ retning, med de implikasjoner dette måtte få.

Anbefalinger

Vi vil anbefale at:

- Kommunen viderefører arbeidet fra kommuneplanen og eierstrategiutviklingen, slik at man styrker politisk forankring, kommunikasjon og felles forståelse for vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsarbeid.
- Kommunen arbeider videre med dataverktøyet IK-bygg, for å få bedre registrering av og oversikt over vedlikeholdsbehovene, og dermed får et bedre grunnlag for å utarbeide planer og vedta prioriteringer.

RÅDMANNENS KOMMENTAR

1.2.2011:

Rådmannens kommentar

Vedlikehold av kommunale bygg har vært planmessig utført de siste 10 – 15 årene. Planene har vært systematisk basert på samspill fra brukerne av byggene og vaktmestrene.

Rapporten gir en grei oversikt og et gjenkjennelig bilde av vedlikeholdssituasjonen i kommunen. Ambisjonsnivået har vært lagt på et nivå som de økonomiske rammene har tillatt. Det har vært kjent både i administrasjonen og rapportert til politisk nivå at rammene burde vært utvidet.

I f.h.t. at rammene har blitt strammere de to siste årene, så skyldes det en generell innstramming på tjenestoområde teknisk. I 2009 fikk vi midler gjennom Regjeringens tiltakspakke. Denne gikk til større påkostninger til enkelte bygg. En del interne ressurser gikk også til dette, noe som igjen førte til mindre utgifter til vedlikehold i driftsregnskapet.

Tiltakspakken ble ført i investeringsregnskapet, og er dermed ikke med i tallene for vedlikehold i perioden 2007 – 10.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE



Bodil Sivertsen
rådmann

RAPPORTEN

1.1 INNLEDNING

1.1.1 FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER

Med bakgrunn i gjeldende plan for forvaltningsrevisjon, bestilte kontrollutvalget i Gjesdal den 8.6.2010 et prosjekt om eiendomsforvaltning.

Prosjektet skal vurdere hvordan kommunen arbeider for å sikre forvaltningen av sin realkapital (bygg), og angi konsekvenser av utsatt vedlikehold for kommuneøkonomien og brukerne.

I tillegg til formålet, framgår det av kontrollutvalgets bestilling at følgende problemstillinger skal besvares:

- Hvordan har utviklingen i vedlikeholdsomfanget vært, og hvor stort er det eventuelle etterslepet?
- Hvordan arbeider kommunen for å forvalte sin realkapital på kort og lang sikt gjennom forebyggende aktiviteter, ordinært og ekstraordinært vedlikehold, og rehabiliteringer?
 - Hvordan organiseres arbeidet, og hvor store ressurser anvendes?
 - Hvilken internkontroll og hvilke systemer har kommunen for å følge opp eiendomsforvaltningen?
- Hvilke konsekvenser har utsatt vedlikehold for kommunens økonomi og for brukerne? For eksempel mht. inneklima, energiforbruk, renhold og slitasje, midlertidige løsninger, forringelsen av tjenesteyting / produksjon mv.

1.1.2 REVISJONSKRITERIER OG METODE

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

- NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren.
- Kommunens interne styringsdokumenter, herunder vedlikeholdsplaner
- Forslag til kommuneplan 2009 - 2021
- Norsk standard 3454 *Livssyklus kostnader for byggverk.*
- Norsk standard: 3424 *Tilstandsanalyse av byggverk*
- Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde (KS 2008)
- Kommunal regnskapsstandard nr. 4

Metodisk har vi gjennomgått relevant dokumentasjon og hatt intervjuer/møter med aktuelle personer i kommunen. Vi har også gjennomført en spørreundersøkelse blant brukere av kommunale bygg i Gjesdal kommune. Spørreskjemaene ble sendt til 28 personer, der de fleste hadde ansvar som brukere av bygg. Vi fikk svar fra 21 personer, noe som tilsvarer en svarprosent på 75 %. Denne undersøkelsen kan ses på som en temperaturmåling for tilfredsheten for brukerne.

Det ble kryssset av fra 1 til 6 på et skjema, der alle utsagn var positivt formulert, og der graderingen sier noe om hvor enige eller uenige de var i det enkelte utsagn. Det var også mulighet til å si "vet ikke". 1 er dårligst og 6 er best. Svar på et snitt på 3,5 og under tilsier at brukerne ikke er tilfredse, mens snitt på over 3,5 tyder på fornøyde brukere. Det må legges til at svarene varierte over hele spekteret når det gjelder den enkelte respondent.

Vi har dessuten lagt til grunn erfaringer fra tilsvarende prosjekter i Sandnes, Sola og Hå i 2008/09.

En nærmere omtale av kriterier, metode og kildehenvisninger ligger i rapportens [vedlegg](#). Vår samlede vurdering er at metodebruk og kildetilfang har gitt et tilstrekkelig grunnlag til å besvare de problemstillinger kontrollutvalget vedtok.

1.2 FAKTABESKRIVELSE

1.2.1 KRITERIER FOR GOD EIENDOMSFORVALTNING

Kommunenes eiendommer og formålsbygg er en stor del av de faste verdiene en kommune har. Dersom disse forfaller, vil kommunen tape disse verdiene over tid. Gjesdal kommunes eiendomsforvaltning og vedlikehold er vurdert opp mot spesifikke kriterier. Drøftingen baserer seg på:

NOU 2004:22² VELHOLDTE BYGNINGER GIR MER TIL ALLE – OM EIENDOMS- FORVALTNING I KOMMUNESEKTOREN

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

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

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

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

Brukerrollen ivaretas av vedkommende brukervirksomhet på stedet, men også av den sentrale fagadministrasjonen og kommunestyret/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.

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

² NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren.

ter. Dette skjer for eksempel når eiendomsforvaltningen og eventuelt brukerne organiseres som mer eller mindre selvstendige resultatenheter.

KS` RAPPORT - VEDLIKEHOLD I KOMMUNESEKTOREN - FRA FORFALL TIL FORBILDE

Kommunenes interesse- og arbeidsgiverorganisasjon (KS) fikk i 2008 gjennomført en omfattende undersøkelse³ av tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse. Rapporten konkluderte med at det var et samlet oppgraderingsbehov på mellom 94 og 142 mrd. kroner. Dette skyldes dels et betydelig vedlikeholdsetterslep, dels at kravene til standard har økt over tid. I rapporten blir det framhevet at det er viktig å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi, hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Denne strategien må forankres i kommunens overordnede styringsdokumenter. Gjesdal kommune deltok i denne undersøkelsen.

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

NORSK STANDARD 3454: LIVSSYKLUSKOSTNADER FOR BYGGVERK

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

Istandsetting etter utflytting, serviceavtaler og hærverk kommer under driftskostnader.

Samlede kostnader (kapitalkostnader, forvaltningskostnader, driftskostnader, vedlikeholdskostnader og utviklingskostnader) skal relateres til hvert bygg i løpet av dets livssyklus.

NORSK STANDARD 3424: TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK

Registrerer tilstandsgrad: i hvilken tilstand en bygningsdel eller bygning befinner seg i. Gradering fra 0 til 3, der 0 tilsvarer meget god tilstand og 3 meget dårlig tilstand.

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

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

³ Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde (KS 2008) utarbeidet av PricewaterhouseCoopers og Multiconsult

 LOVER OG REGLER SOM MÅ IAKTTAS VED FORVALTNING AV KOMMUNALE EIEN-
 DOMMER OG FORMÅLSBYGG

 Tabell 1 – Lover og regler som eier av kommunale bygg må forholde seg til ved forvaltning av disse⁴:

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 inneløst, 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 EI-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.)

⁴ Listen er hentet fra KS: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. En veileder for folkevalgte og rådmenn.

1.3 GJESDAL KOMMUNE

1.3.1 KOMMUNESTYRET SOM OVERORDNET EIER

Gjesdal kommune hadde i kommunens årsplan tilbake i 2007 som sine hovedmål innenfor tjenestområdet teknisk:

- Forestå en helhetlig planlegging, økonomistyring og ledelse for å ivareta kommunenes realverdier i form av bygninger, arealer, tekniske anlegg, maskiner og utstyr.
- Opprettholde forsvarlig standard og tilfredsstillende vedlikehold av kommunaltekniske anlegg og bygninger, for å hindre funksjons- og verdiforringelse av disse.

Dette ble ikke så klart uttrykt i 2008 og 2009: Målet er å "utføre en optimal drift og vedlikehold av anlegg og bygninger til en lavest mulig årlig kostnad over tid." I denne utforming av hovedmålet er det ikke uttrykt noe mål for vedlikeholdet, altså hva det skal vurderes etter.

I forslaget til ny kommuneplan⁵, som ikke er vedtatt i kommunestyret ennå, er det tatt inn nye mål og tiltak for vedlikehold av kommunens eiendommer. Dersom denne planen blir vedtatt, vil et ambisiøst mål for vedlikehold og formålet med å planlegge å bevisstgjøre vedlikehold, bli politisk forankret i Gjesdal kommune:

Ny kommuneplan behandler vedlikehold av bygningsmassen, uteområder og nærmiljøanlegg som tema. Planen setter dette i sammenheng med drift- og investeringsbudsjett i økonomiplanen, og anbefaler at det legges klare rapporteringer.

Kommuneplanen definerer fem mål for vedlikehold.

- *Kommunen skal opprettholde en forsvarlig standard og tilfredsstillende vedlikehold for å hindre funksjons- og verdiforringelse.*
- *Bygninger skal fungere til sitt formål, og være lagt til rette for den virksomheten som er tiltenkt.*
- *Alle aktuelle lover og forskrifter ivaretas.*

⁵ [Kommuneplan 2009-2021](#)

- *Det er et mål at budsjettet til vedlikehold ligger innenfor hva som en over tid regner som faglig forsvarlig nivå.*
- *Det skal utarbeides en overordnet plan for vedlikeholdsstrategi. Denne skal igjen knyttes til den årlige planen.*

Tabell 2 – Eksempel på plan for vedlikeholdsstrategi 2011-2019 (Forslag kommuneplan)

År	Aktivitet	Kommentar
2011	Kartlegging av nå situasjonen – mål for arbeidet.	Utarbeide byggoversikt, formål, funksjonelle og teknisk tilstand, restlevetid. Vurdere ambisjonsnivå for energibruk(ENØK), universell utforming etc.
2012	Identifisere behov og muligheter	Hva er fremtidens behov (neste 10-15 år). I forhold til tjenesteproduksjon, bosetting med mer. Hvilke muligheter gir eksisterende bygg? Vil avhending av bygg og eiendom være aktuelt?
2013	Prioritere og velge alternativ	Velge løsninger med bakgrunn i behov og muligheter. (Alternativene for utbedring vil være ulike kombinasjoner av teknisk oppgradering, ombygginger, riving, avhending og nybygg)
	Kartlegge investeringsbehov	Samlet økonomisk oversikt for: Teknisk oppgradering/ombygging+ eventuelle nybygg – avhending = samlet investeringsbehov og driftskostnader. (livsløpanalyse)
2014 – 2019	Oppgradering av bygg etter prioritert liste	Det legges til grunn tilstandsgrad 1 (NS3424) ved teknisk oppgradering. Det legges til grunn tilstandsgrad 0 ved ombygging og nybygg.

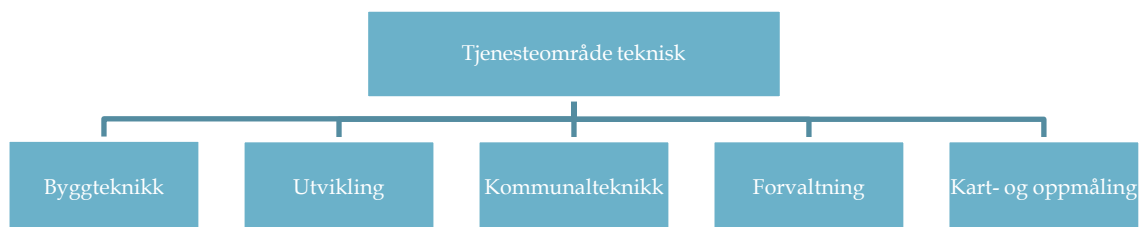
Gjesdal kommune har også begynt å se på eierstrategi når det gjelder kommunens bygninger⁶. Kommunen vurderer flere alternative måter å organisere eierskapet av kommunens eiendommer, slik at forvaltningen av byggene skal bli best mulig. Saken ble lagt frem i kommunestyremøtet den 1.11.2010 (sak 078/10), og det er ikke tatt noen beslutning eller lagt frem et konkret forslag om ny organisering ennå.

1.3.2 ADMINISTRATIV ORGANISERING

I Gjesdal kommune er det kommunen som eier sine formålsbygg. Dette innebærer at kommunen er i besittelse av en samlet eiendomsmasse på ca. 64 000 kvm. Eiendommene er fordelt på 71 bygg, inkludert ca. 100 boenheter i kommunale boliger og boliger i institusjoner, samt kirkebygg.

⁶ Se kommunestyresak 78/10, og lenke til [Gjesdal kommune](#)

Figur 1 – Organisering av teknisk tjenesteområde i Gjesdal kommune



Tjenesteområde teknisk er ett av fem områder som rådmannen har ansvar for. Innen det tekniske området ligger **byggteknikk**, som er ansvarlig for renhold og vedlikehold av alle kommunale bygg. **Utvikling** omfatter plan, interne prosjekter og byggeprosjekter. **Kommunalteknikk** har ansvar for veg, vann, avløp, renovasjon, gartnerer, kirkegårdsforvaltning og trafiksikkerhet. **Forvaltning** omfatter byggesak, landbruk, natur og miljø. **Kart og oppmåling** utfører kart- og oppmålingstjenester og ledningskartverk. Rapporten er basert på den organiseringen kommunen hadde fram til 31.12.2010⁷

Avdeling byggteknikk har ansvaret for både renhold og vedlikehold, og ledes av en avdelingsleder. Avdelingsleder byggteknisk avdeling i Gjesdal har personalansvar for ca. 50 ansatte. Det er 35 faste renholdere i kommunen og 12 ansatte vaktmestere. Avdelingen har organisert seg med arbeidsledere for både renhold og vaktmestertjenester. Avdelingslederen opplyser at han bruker mye tid til driften av avdelingen, blant annet har han selv hatt ansvaret for å behandle 2-3000 fakturaer per år. Det er nå tilsatt en ekstra person for å avlaste avdelingsleder byggteknisk avdeling .

Avdelingsleder for byggteknisk avdeling får vedlikeholdsmidlene inkludert i sin budsjetttramme. Avdelingslederen har ansvaret for byggvedlikeholdet i kommunen, og rapporterer til teknisk sjef. De enkelte virksomheter(skoler, barnehager m.m.) disponerer dermed ingen egne midler til vedlikehold.

Avdeling byggteknikk utfører sjelden pålagte vedlikeholdsoppgaver direkte fra kommunestyret. Dette skjer dersom det bevilges ekstramidler sentralt som skal fordeles og rapporteres om, og i slike tilfeller fattes det vedtak for tiltakene av kommunestyret, etter anbefaling fra tjenesteområde teknisk. En annen situasjon som kan medføre pålagt vedlikehold, er dersom det ved akutte behov må bevilges ekstramidler.

⁷ Organiseringen i tjenesteområde teknisk ble endret 1.1.2011, se vedlegg.

1.3.3 SYSTEM FOR PLANLEGGING OG OPPFØLGING AV VEDLIKEHOLD

1.3.3.1 SYSTEM FOR VEDLIKEHOLD I DAG

Byggteknikk, ved , har i dag organisert vedlikeholdet etter en plan som er laget ut fra registreringer for de enkelte bygg. Det planlagte vedlikeholdet er et resultat av innspill fra vaktmester og bruker av bygget. Planen er i utgangspunktet laget for å ta seg av nødvendig løpende vedlikehold. Planen gjelder for fire år, med inneværende år som det første. Det innebærer at planen blir oppjustert hvert år etter at budsjettet er vedtatt. I s kommentarer som følger planen, står det:

"Vi vil tilstrebe å utføre alle tiltakene ifølge planen, men med forbehold om at dette kan gjøres innenfor våre økonomiske rammer."

"Tiltakene er delt inn i kategori A og B, der tiltak i kategori A har førsteprioritet på grunn av sin art. Tiltakene i kategori B vil også kunne bli utført dersom dette er økonomisk forsvarlig. Av erfaring vet vi at det kommer mange akutte drifts- og vedlikeholdsoppgaver i løpet av perioden."

Dette innebærer at mye av det vedlikeholdet som utføres fortløpende, ikke står omtalt i vedlikeholdsplanen.

Tabell 2 – Eksempel på vedlikeholdsplan:

Bygg: Bærland skole											
Tjeneste: 2221											
Drift							Utførelse				
Nr 1 Videreføring av tidligere tiltakslist	A/B	2010	2011	2012	2013	Merknad	Ansvar	Frist	Status	In-tern	Eks-tern
Dør & vindusfelt med brannklasse		200				Avven-tes	JB				
Bordkledning skole	A	10					TAE	sept			
Takoverbygg 2. etasje inngang	A	10				Ønske	TAE	sept			
Nye tiltak											
Fikse utette vinduer	A	3					TAE	juli		X	
Lekkasje i tak på S-fløy	B		10				TAE	juni		X	
Diverse innvendig maling	B						TAE	Septem-ber		X	
Gulvbelegg personalrom	B		35				TAE				
Fundamenter lekehytte FAO											
Sum tiltak drift		228	45	0	0						
	A	23									
	B	5	45								

Vedlikeholdsplanen er satt opp med tidsfrister for gjennomføring. Tilbakemeldingen foregår ved at har en gjennomgang med ledende vaktmester om høsten for å bli oppdatert på status for arbeid som er utført. Ut fra den økonomiske situasjonen blir tiltak som ikke er gjennomført, prioritert videre, og den som har ansvar for utføringen får beskjed. Det er laget en oversikt over hvilket vedlikehold forvaltningsavdelingen har ansvar for, og hva den enkelte bruker skal gjøre.⁸ Sistnevnte er begrenset til reparasjon av skader som skyldes bruker/leietakers forhold, og utgifter til inventar og utstyr.

Etter at vedlikeholdsplanen er utarbeidet, har man ressurser og kapasitet til å dekke alle tiltak i kategori A. formulerer det slik:⁹

”Når det gjelder vedlikeholdsplanen, så er alle A-tiltak utført med unntak av et par mindre tiltak som må utføres til våren/sommeren p.g.a. vær/temperatur. Akutte vedlikeholdsbehov tar vi fortløpende. Tenker da for eksempel på lekkasjer, varme og ventilasjon, som må fikses omgående.”

De to viktigste hindrene for å oppnå et planmessig vedlikehold med dagens system, er ifølge tilgjengelig budsjett og måten vaktmestertjenester blir disponert på. I dag har vaktmesteren en avtale som tilsier at 20 % av den tiden han har til disposisjon på det enkelte bygg, kan benyttes av bruker. Dette gjør oversikten og prioriteringen over arbeid etter vedlikeholdsplanen mindre reell. Det kan for eksempel føre til at vaktmester – etter ønske fra bruker – maler en annen vegg enn den som er prioritert i vedlikeholdsplanen.

Vedlikeholdsbudsjettet som avdeling byggteknikk disponerer, inneholder ikke øremerkede midler til planlagt vedlikehold. Det er ikke avsatt midler for å håndtere etterlep, og vi får opplyst at mesteparten av budsjettet går til dekning av utgifter forbundet med faste serviceavtaler og faste innkjøp. Det blir kun beregnet en liten del ekstra for nødvendig vedlikehold. For ekstra hendelser må det eventuelt søkes om midler utover budsjettet.

Vår spørreundersøkelse viste at det hovedsakelig er vaktmester brukerne henvender seg til når det skal meldes om behov for vedlikehold – 17 av 21 oppgir å bruke denne kanalen. De fleste rapporterer også at det er enkelt å gi slike meldinger. De er også relativt fornøyde med de tilbakemeldinger de får på slike henvendelser (på en skala fra 1 til 6, hvor 6 er det beste, er scoren 3,9 på dette spørsmålet).

Brukerne ble spurt om de oppfattet at det var en klar ansvarsfordeling når det gjelder vedlikehold av byggene, og 16 av 21 svarte positivt på dette (score 4,5). På spørsmål

⁸ Planen ligger i vedlegg.

⁹ Mail fra av 06.01.2011

om kommunens eiendomsansvarlige synes å ha en tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet, svarte de fleste positivt (score 4,05). Når det gjelder oppfatningen av innmeldte behov blir gjennomført innen rimelig tid, var brukerne imidlertid under middels fornøyde (score 3,14).

Tabell 4 - Eiendomstjenesten										
4: = Flere spørsmål om relasjonen til eiendomstjenesten	Snitt	1	2	3	4	5	6	Vet ikke	N	
a: Det er enkelt å gi tilbakemelding om behov for vedlikehold	4,71	0	1	2	4	9	5	0	21	
b: Jeg får tilfredsstillende tilbakemeldinger på hva som skjer med mine henvendelser	3,90	0	3	5	7	3	3	0	21	
c: Jeg oppfatter at kommunens eiendomsansvarlige har tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet for mitt bygg	4,05	0	3	4	6	5	3	0	21	
d: Innmeldte behov blir gjennomført innen rimelig tid	3,14	3	4	5	6	2	1	0	21	

Brukerne gir også en positiv tilbakemelding på kommunens langsiktige mål og planer for eiendomsforvaltningen, med en score på 4.41.

1.3.3.2 FRAMTIDIG SYSTEM FOR VEDLIKEHOLD

Gjesdal kommune har etter KS-undersøkelsen startet en bedre kartlegging av tilstanden til kommunens bygg. Sommeren 2010 ble det gått til anskaffelse av dataverktøyet IK-bygg¹⁰, og den nytilsatte i byggteknikk har fått ansvaret for registrering av eiendomsmassen. Intensjonen er å lage en mer omfattende vedlikeholdsplan etter at registreringen er fullført, med tanke på etterslepet kommunen har på vedlikehold. Denne prioriteringen er gjort for å kunne gjøre tingene riktig, og forsøke å få en langsiktig plan over behovet for vedlikehold.

I dataprogrammet IK-bygg blir det gjort en reell teknisk registrering på de enkelte bygg, der tiltak blir registret med tallverdier:

Tabell 5 – Kartlegging av tilstand		
<i>Tabell 3.1 Kartlegging av tilstand</i>		
Tilstandsgrad	Symptomer	Betydning
0	Ingen symptomer	Meget god standard uten feil og mangler og kun ubetydelig slit og elde fra nybyggstandard
1	Svake symptomer	God, tilfredsstillende standard, hvor alle lover og forskrifter er ivaretatt. Noe slitasje og elde fra nybyggstandard
2	Middels kraftige symptomer	Et visst omfang av feil og mangler som krever teknisk utbedring og/eller avvik fra lover og forskrifter
3	Kraftige symptomer	Omfattende skader, feil og mangler. Mye slitasje. Betydelig behov for teknisk utbedring. Avvik fra lover og forskrifter

¹⁰ Forklaring i [Vedlegg](#)

Det fungerer slik at 0 og 1 har "grønt lys", 2 har "gult lys" og 3 har "rødt lys". Dette gjør det veldig enkelt å se hvilket vedlikehold som er mest nødvendig. Målet er at videreføringen av denne kartleggingen skal si noe konkret om konsekvens og kostnad ved utsatt vedlikehold. Denne typen kartlegging gir også et godt visuelt bilde ved rapportering og prioritering av vedlikehold.

1.3.4 STATUS VEDLIKEHOLD I GJESDAL KOMMUNE

Gjesdal var som nevnt tidligere omfattet av KS-undersøkelsen i 2008. Undersøkelsen viste at kommunen hadde 77 % av sin bygningsmasse på 64 000 kvm i klasse 0 og 1. Til sammenligning var den tilsvarende andelen 61 % for gjennomsnittet av de deltakende kommunene. Fordeling på kategorier i Gjesdal var i 2008: Kategori 0 = Ingen symptomer - 22 % av bygningsmassen

Kategori 1 = Svake symptomer - 55 %

Kategori 2 = Middels kraftige symptomer - 22 %

Kategori 3 = kraftige symptomer - 1 %

På bakgrunn av KS-rapporten beskriver rådmannen vedlikeholdssituasjonen slik i sak til kommunestyret:¹¹

"Kommunen har en generelt god bygningsmasse, men enkelte bygg begynner å bli gamle og utskiftninger og oppgraderinger er nødvendig. Bygningsmassen krever tilstrekkelig vedlikehold for å fungere hensiktsmessig. Dagens organisering fremstår som kostnadseffektiv og god, med de endringer som anbefales i forbindelse med overtakelse av Gjesdallhallen."

For å opprettholde det opprinnelige nivået for en bygning, kreves en årlig vedlikeholdsinnsats. I KS-rapporten er det anslått årlig vedlikeholdsbehov per kvm til kr 100 ved 30 års levetid på bygget, og kr 170 ved 60 års levetid (inkludert nødvendige oppgraderinger). Dette innebærer at vedlikeholdskostnader løper fra ferdigstillelse av bygget, til det rives eller avhendes.

¹¹ Sak 056/09 - Gjesdal kommunestyre: Vedlikehold kommunale bygg

Gjesdal kommune fikk i rapporten beregnet et etterslep for vedlikehold:

Tabell 6 – Beregnet etterslep på vedlikehold i Gjesdal kommune:

	Ambisjonsnivå A		Ambisjonsnivå B	
	Kr	Kr/m2	Kr	Kr/m2
Kort periode 0-5 år	60 700 000	1 120	60 700 000	1 120
Lang periode 6-10 år	117 400 000	2 167	74 300 000	1 371
Totalt	178 100 000	3 287	135 000 000	2 491

Vedlikeholdsetterslepet er beregnet ut fra to nivåer for standarden på de enkelte bygninger:

Ambisjonsnivå A: Innebærer å heve bygningsmassen opp til en gjennomgående god eller akseptabel tilstand. Ambisjonsnivået betyr at alle hovedkomponenter fremstår som godt vedlikeholdt og hvor alle lover og forskrifter er ivaretatt.

Ambisjonsnivå B: Innebærer å heve bygningsmassen opp til en tilstand uten vesentlig feil eller mangler, men hvor enkeltkomponenter isolert sett kan aksepteres å ha en utilfredsstillende tilstand. Det betyr altså et lavere ambisjonsnivå enn A og kan ha negative konsekvenser for videre bygningsmessig utvikling og for virksomheten i bygningen.

Det er antatt at etterslepet medfører en gjennomsnittlig oppgraderingskostnad på kr 4 400 per kvm. Dette er et høyt beløp, men det utgjør ca 15 % av en nybyggkostnad på kr 25-30 000 per kvm.¹²

Etterslepet for vedlikehold i KS-rapporten har ikke kommet til uttrykk i regnskapene eller i de mål Gjesdal kommune har hatt de siste år, idet budsjettet har blitt mindre, og for 2010 er det lavere enn de tre foregående år.

Tabell 7 - Gjesdal kommunes vedlikeholdsutgifter¹³ 2007-2010. Tallet for 2010 er budsjettert.

	2010	2009	2008	2007
	3 113 000	3 223 615	4 678 994	4 311 048

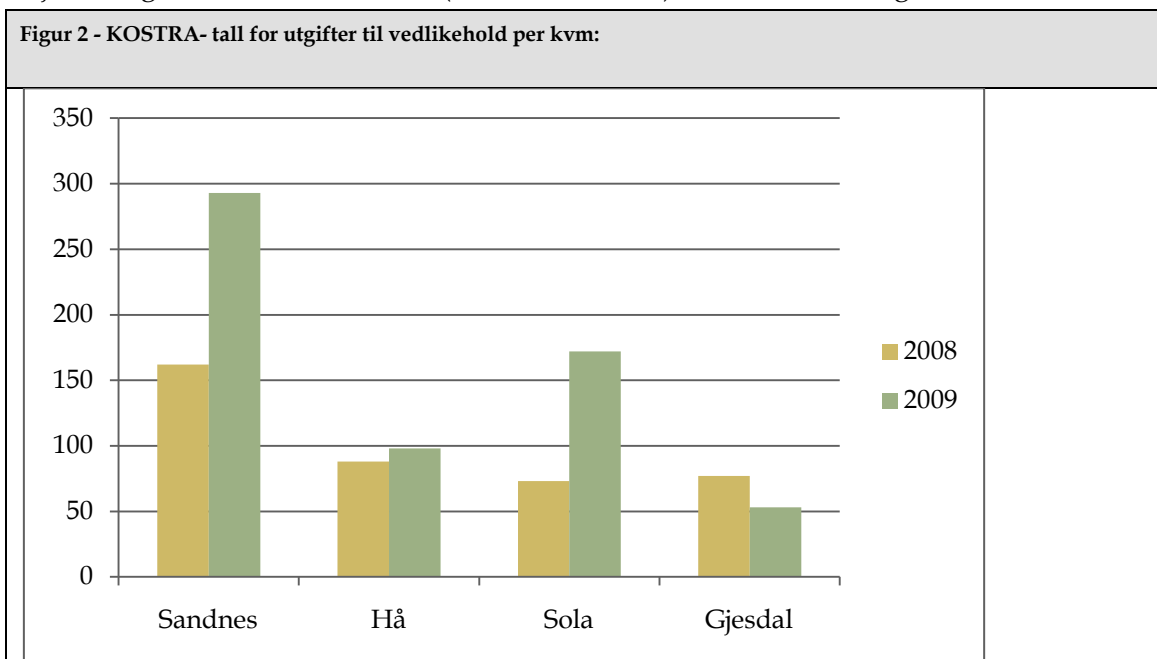
¹² Se forklaring fra KS-rapport i vedlegg.

¹³ Omfatter utgiftsartene 1230 Vedlikehold bygninger, byggetjenester, nybygg og 1250 Materialer til vedlikehold og nybygg.

Det må her skytes inn at bokførte vedlikeholdsutgifter kun omfatter utgifter til kjøp av varer og tjenester. Lønn og sosiale kostnader forbundet med den tiden vaktmestrene bruker på vedlikeholdsoppgaver, er ikke med i ovennevnte beløp.

Etterslepet på vedlikehold vil også akkumuleres, ettersom det ikke settes inn nok ressurser til å sikre bygningene på lang sikt. Da KS-undersøkelsen ble foretatt i 2008, (ferdigstilt september 2008), opererte Gjesdal kommune med et vedlikehold på kommunale bygg med kr 77 per kvm. Dette beløpet var for lavt til å nå målet om å holde bygninger i den tekniske stand de var da de var nye, og uten noen oppgraderinger.

Figuren nedenfor illustrerer nivået på rapporterte vedlikeholdsutgifter per kvm. for Gjesdal og tre andre kommuner (kilde KOSTRA¹⁴), for årene 2008 og 2009:

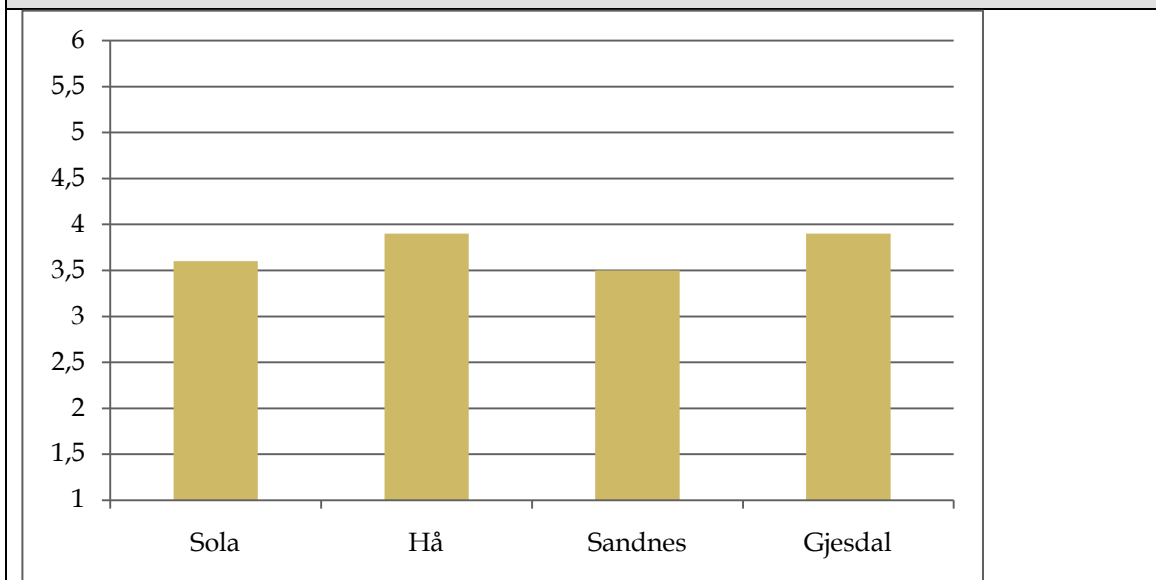


I denne sammenligningen er det kun tatt hensyn til de tallene som er innberettet, det er ikke tatt hensyn til bygningenes tilstand eller tidligere beregnet etterslep. Figuren tyder på at Gjesdal har brukt relativt lite midler til vedlikehold sammenlignet med de øvrige, særlig i 2009. Her er det imidlertid en mulig feilkilde knyttet til den regnskapsmessige behandlingen av regjeringens tiltakspakke. Gjesdal kommune fikk 8,2 mill. kr i tiltakspakken fra myndighetene. Formålet var blant annet å ta igjen noe av vedlikeholdsetterslepet i kommunene. De aktuelle tiltakene ble gjennomført høsten 2009, og avsluttet med bruk av de siste 3,2 mill. kr våren 2010. Tiltakene som ble utført var dels vedlikehold, dels påkostninger. Alt ble imidlertid ført i investeringsregnskapet, slik at driftsutgiftene knyttet til vedlikehold i 2009 trolig er noe underrapportert.

¹⁴ KOSTRA (KOMMune-STat-RApportering) er et nasjonalt informasjonssystem som gir styringsinformasjon om kommunal virksomhet.

Vår spørreundersøkelse indikerer at ansatte har en positiv vurdering av vedlikeholdet av eget bygg:

Figur 3 - Mitt bygg er samlet sett meget godt vedlikeholdt



Gjesdal scorer her på samme nivå som Hå, og noe over både Sandnes og Sola. Det må her bemerkes at resultatene fra de øvrige kommunene stammer fra 2008, altså før kommunene mottok tiltakspakken, slik at de ikke nødvendigvis er helt sammenlignbare.

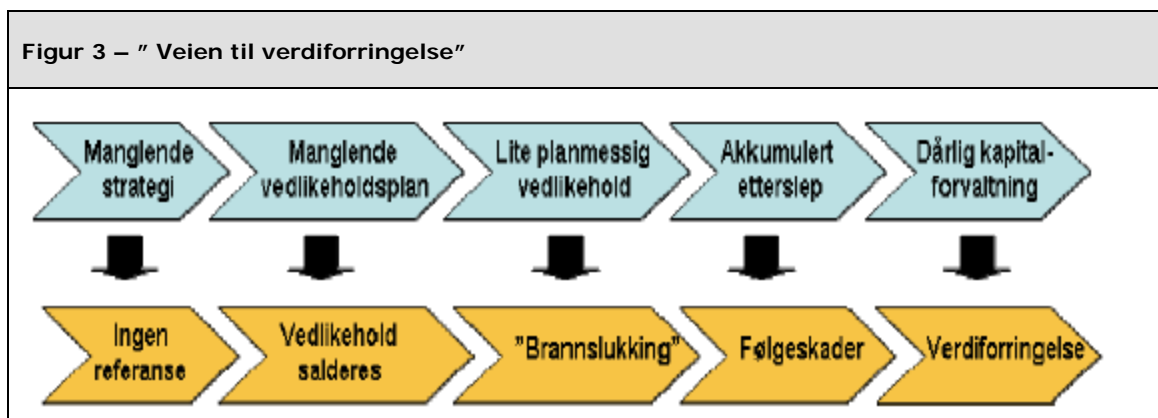
1.3.5 KONSEKVENSER AV MANGLENDE VEDLIKEHOLD

1.3.5.1 ØKONOMISKE ASPEKTER

I NOU fra 2004 sies det:

Utvalget har vurdert hvordan planmessig vedlikehold påvirker forvaltningskostnadene over tid. Det enkle svaret på dette er at planmessig vedlikehold på et faglig riktig nivå er lønnsomt over tid, og vil føre til at forvaltningskostnadene blir lavere enn ellers. 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.

Den økonomiske siden ved manglende vedlikehold, eller manglende plan for vedlikehold, kan illustreres slik¹⁵:



KS uttaler i sin veileder¹⁶ at utbedringer må gjøres planmessig over flere år og innarbeides i økonomiplanen, da det normalt ikke vil være rom for å rette opp alle forhold innenfor ett budsjettår. En systematisk plan og en god oversikt er dermed avgjørende for effektiv gjennomføring av vedlikehold. KS skriver videre 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 finansieres med lån, Med lånene øker driftsutgiftene i form av årlige renter og avdrag som kan utgjøre langt mer enn 100 kr per kvm per år."*

I 2010 ble det avgitt byggregnskap for to store rehabiliteringsprosjekter, Oltedal skole og Rettedalen 11, på henholdsvis 14,7 og 16,8 mill. kr. I inneværende handlings- og økonomiplan (2011-2014) er det planlagt flere større rehabiliteringsprosjekter, blant annet Oltedal skole, trinn 3, Solås barnehage, Rettedalen 1 og Bærland Grendahus, del 2.

Nye investeringer gir økte driftsutgifter som kommer i tillegg til vedlikeholdsetterslepet. I handlings- og økonomiplanen skriver administrasjonen: *"Gjesdal kommune klarer ikke å holde tritt med de drifts- og vedlikeholdsbehov en har innen veier, bruer og kaier, grøntområder, samt innen kommunens bygningsmasse, sett ut fra et bruksmessig og et optimalt økonomisk ståsted."*

1.3.5.2 EFFEKT PÅ ARBEIDSMILJØ OG TJENESTETILBUDET

I spørreundersøkelsen¹⁷ stilte vi også spørsmål som i hovedsak ikke omhandler det økonomiske aspektet ved verdiforringelse, men mer om HMS-aspektet ved manglende

¹⁵ KS-rapporten

¹⁶ Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold

¹⁷ Se pkt. 1.3.2.1.

vedlikehold. Dette er forhold som det i dag legges stor vekt på. I arbeidsmiljøloven fra 2005 heter det:

§ 4-4. Krav til det fysiske arbeidsmiljøet

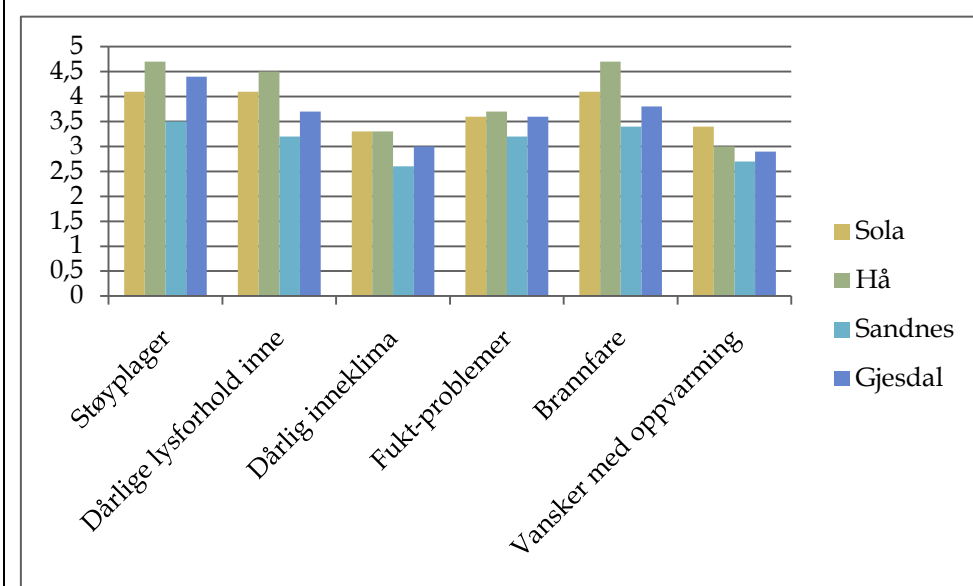
(1) Fysiske arbeidsmiljøfaktorer som bygnings- og utstyrmessige forhold, inneklima, lysforhold, støy, stråling o.l. skal være fullt forsvarlig ut fra hensynet til arbeidstakernes helse, miljø, sikkerhet og velferd.

Tabell 8 - Eventuelt mangelfullt vedlikehold av mitt/mine bygg medfører ingen ...

	Snitt
a. konsekvenser for tjenesteytingen vår	3,75
b. utstyrsreparasjoner	3,13
c. midlertidige løsninger	3,25
d. ekstrakostnader til renhold, strøm eller andre driftskostnader på mitt bygg	3,00
e. forringet estetisk opplevelse av bygget	3,29
f. klager fra brukerne (publikum) av bygget	3,00
g. klager fra ansatte	3,00

Her mente brukerne at de likevel hadde en tilfredsstillende tjenesteyting, til tross for at et eventuelt manglende vedlikehold hadde noen negative følger. Når det gjelder konsekvenser av manglende vedlikehold, har vi sammenlignet undersøkelsene i Sandnes, Hå og Sola. Her er ifølge brukerne Sandnes den kommunen som har mest uheldige følger av manglende vedlikehold.

Figur 5 - Konsekvens av eventuelt mangelfullt vedlikehold:



Vi ser at det er dårlig inneklime og temperaturproblemer brukerne identifiseres som de største følgene av eventuelt manglende vedlikehold. Dette er to forhold som kan føre til ytterligere sløsing med ressurser, idet sykefraværet kan øke, og effektiviteten synke.

.

1.4 VURDERINGER OG ANBEFALINGER

Forankring

*"Det som kjennetegner kommuner som får til et godt vedlikehold, er god kommunikasjon mellom kommunestyret som folkevalgt eier, formannskapet som operativ eier og eiendomsforvalteren."*¹⁸

- I forslag til ny kommuneplan for Gjesdal kommune er det tatt inn nye og ambisiøse mål og tiltak for vedlikehold av kommunens bygninger.
- Kommunestyret har i møte den 1.11.2010 startet prosessen med å se på sin eierstrategi.

Det er etter vår vurdering fortsatt et behov i Gjesdal kommune for å jobbe med politisk forankring, kommunikasjon og felles forståelse for vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsarbeid. Det er også en utfordring å sikre at eierprioriteringene avspeiles i budsjettet.

De to initiativene nevnt ovenfor bør være et godt utgangspunkt for et slikt arbeid.

Registrering / planlegging

Gjesdal kommune har ikke hatt et tilfredsstillende system for registrering av behov og planlegging av arbeid på vedlikeholdssektoren.

Gjennom KS-rapporten i 2008 fikk kommunen en ny og bedre oversikt over vedlikeholdsstatus for de kommunale byggene.

I 2010 gikk kommunen til anskaffelse av dataverktøyet IK-bygg. Dette systemet skal gi bedre registrering av og oversikt over vedlikeholdsbehovene. Dermed får man også et bedre grunnlag for å utarbeide planer og vedta prioriteringer.

Organisering

Kommunen har tatt viktige organisatoriske grep ved å legge alt renhold og vedlikehold til avdeling byggteknikk. Man har likevel fortsatt utfordringer, bl.a. ved at har svært mange oppgaver som personalleder og får begrensede mulighet til å planlegge. Dette er forsøkt bøtet på ved ansettelse av en ekstra person, men en mer omfattende omlegging bør drøftes. En slik drøfting bør vurdere om man har et hensiktsmessig skille mellom eier-, forvalter- og bruker-rollen.

Vedlikeholdsstatus

Gjesdal kommune har etter vår vurdering en relativt tilfredsstillende vedlikeholdssituasjon på kort sikt. Vi bygger dette på:

¹⁸ Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold - En veileder for folkevalgte og rådmenn (KS)

-
- Med utgangspunkt i KS ` kartlegging i 2008 har kommunen en vedlikeholdsstatus som er markant over landsgjennomsnittet. 77 % av bygningsmassen får en positiv score, mens dette tallet er 61 % på landsbasis. Kun 1 % av bygningsmassen i Gjesdal får dårligst score.
 - Alle årlige A-tiltak (førsteprioritet) i kommunens vedlikeholdsplan blir gjennomført.
 - Brukerne av byggene gir en positiv beskrivelse av vedlikeholdet.
 - Rådmannen beskriver bygningsmassen som generelt god.

Men på langt sikt er vedlikeholdssituasjonen ikke tilfredsstillende. Vi bygger dette på:

- Det ligger ikke nok langsiktige planer eller langsiktige vurderinger bak vedlikeholdsarbeidet.
- B-tiltak i vedlikeholdsplanen blir utført bare i liten grad.
- Vedlikeholdsplanene tar ikke høyde for å ta inn igjen det registrerte etterslepet.
- Dagens ressursinnsats til vedlikehold ligger på et slikt nivå at etterslep fortsatt akkumuleres.
- I KS-rapporten beskrives vedlikeholdssituasjonen som dårlig for enkelte bygg.

Etterslep

Med utgangspunkt i KS-rapporten fra 2008 – som er den mest presise beregningen som er gjort - var etterslepet for vedlikeholdet:

- 178 mill. kr over en tiårsperiode - ut fra ambisjonsnivå A¹⁹
- 135 mill. kr over en tiårsperiode - ut fra ambisjonsnivå B

Etterslepet akkumuleres også slik:²⁰

- I overkant av 2 mill. kr per år hvis bygget skal leve i 30 år
- I underkant av 6 mill. kr per år hvis bygget skal leve i 60 år

Etter 2008 er beløpet per kvm til årlig vedlikehold gått ned, slik at de årlige summene ovenfor økes tilsvarende.

Dette er grove anslag, men det gir et bilde av hvordan situasjonen utvikler seg.

Konsekvenser av etterslep

Vi ser altså at etterslep i vedlikehold har store økonomiske konsekvenser – enten ved at bygget får kortere levetid eller ved at det kreves mer for istandsetting/rehabilitering.

Etterslep i vedlikehold vil også kunne ha innvirkning på arbeidsmiljøet i form av inneklima, trivsel osv. Nedslitte og uhensiktsmessige lokaler kan også i seg selv gi et dårligere tjenestetilbud til brukerne.

¹⁹ Se **faktadelen** for forklaring på ambisjonsnivåene

²⁰ Beregnet ut fra at Gjesdal bruker 77 kr/kvm i 2008 og at 30 års levetid krever 100 kr/kvm og 60 års levetid krever 170 kr/kvm. Totalt 64 000 kvm.

Det er også vår vurdering at et manglende vedlikehold og dårlig kvalitet på kommunens eiendommer, i ytterste konsekvens kan påvirke kommunens omdømme, med de implikasjoner det måtte få.

Anbefalinger

Vi vil anbefale at:

- Kommunen viderefører arbeidet fra kommuneplanen og eierstrategiutviklingen, slik at man styrker politisk forankring, kommunikasjon og felles forståelser for vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsarbeid.
- Kommunen intensiverer arbeidet med dataverktøyet IK-bygg, for å få bedre registreringer og oversikter over vedlikeholdsbehovene, og dermed få et bedre grunnlag for å utarbeide planer og vedta prioriteringer.

1.5 TILLEGG ETTER NY BESTILLING FRA KONTROLLUTVALGET

På møte 15.02.2011 gjorde Kontrollutvalget følgende vedtak:

Kontrollutvalget sender rapporten tilbake til revisjonen og ber den vurdere følgende:

- a) Hvor stor egeninnsats (lønnsutgifter vaktmester) i 2009 og 2010.
- b) Rapporten bør oppdateres mht. ekstraordinært vedlikehold som lå i tiltakspakken i 2009.

1.5.1 EGENINNSATS/LØNNSUTGIFTER TIL VAKTMESTERNE

Rådmannen opplyser at egeninnsatsen til vaktmestrene for rent vedlikehold antas å være 0,5 mill. for hvert år i 2009 og 2010. Dette er et estimat gjort på bakgrunn av vurderinger fra ledelsen på byggeteknisk avdeling, og er ikke dokumentert.

Dette er et lavt beløp – fordelt på hele bygningsmassen vil det utgjøre ca. 8 kr pr kvm. Rådmannen kommenterer dette slik:

- Det har vært en utvikling de siste årene hvor vaktmestrene i stadig mindre grad utfører tradisjonelt vedlikeholdsarbeid. I stedet utfører de mye system- og kontrollarbeid (sjekker og justerer ventilasjonsanlegg og lignende). Vaktmestrene brukes også betydelig tid på tilrettelegging for tjenesten i byggene (forberede arrangementer og lignende).
- Det blir i stor grad engasjert firmaer til å utføre tradisjonelt vedlikeholdsarbeid – både små og store oppgaver.

1.5.2 TILTAKSPAKKEN 2009 / 2010

Tabell 9 – Oversikt over prosjekter i Tiltakspakken 2009 og 2010

Tiltakspakken 2009-2010		Sum	Regnskap	Regnskap
		2009-2010	2010	2009
181	Diverse mindre vedlikehold	522 245	0	522 245
2226	Ålgård skole skolekjøkken og garderober	3 446 999	3 112 561	334 438
2229	Gjesdal u-skole, svømmehall fasade	1 167 243	713 801	453 442
2232	Solås skole, fukt i gulv	1 175 152	13 778	1 161 374
2237	GJESDALHALLEN - OPPRUSTING	318 542	10 000	308 542
2318	Rehabilitering omsorgsboliger-tiltaks pakke	1 000 331	75 770	924 561
Totalt		7 630 512	3 925 910	3 704 602

Tabellen viser tiltak som ble gjennomført ved hjelp av den såkalte tiltakspakken. Pakken ble iverksatt i 2009, men vi ser at mange av prosjektene også pågikk inn i 2010.

De aktuelle prosjektene omfattet tradisjonelt vedlikehold, men en vesentlig del vil også bli betegnet som påkostning/oppgradering og dermed bli å betrakte som investeringer. Det er dermed vanskelig å legge inn spesifikke beløp i kommunens vedlikeholdsregnskap for de aktuelle årene.

1.5.3 ETTERSLEP / AKKUMULERING

Som vi har sett ble vedlikeholdsbehovet i Gjesdal i 2008 estimert til et sted mellom kr. 135 mill. og kr. 178 mill. – alt etter ambisjonsnivå for bygningenes standard.

Vi har tidligere drøftet modeller for utregning av vedlikeholdsbehov. I KS-rapporten fra 2008 har Multiconsult utarbeidet en modell som gir en årlig vedlikeholdskostnad på kr 170,- pr kvm med en levetid på 60 år og kr. 100,- pr kvm med en levetid på 30 år. Disse utregningene er et gjennomsnitt for en kommunenes totale bygningsmasse. Andre eiendomsaktører – for eksempel Statsbygg kan gå ut fra andre beregninger fordi de har en annen bygningsmasse med et annet vedlikeholdsbehov.

Etterslepet akkumuleres da slik:

Med utgangspunkt i vedlikeholdsutgifter i 2008 - kr 85,- pr kvm inklusiv lønn til vaktmesterne:

- Ca 1 mill. kr per år hvis byggene skal leve i 30 år
- Ca 5,5 mill. kr per år hvis byggene skal leve i 60 år

Med utgangspunkt i vedlikeholdsutgifter i 2010 - kr 56,- pr kvm inklusiv lønn til vaktmesterne:

- Ca 2,8 mill. kr per år hvis byggene skal leve i 30 år
- Ca 7,3 mill. kr per år hvis byggene skal leve i 60 år
-

Dette er grove anslag, men det gir et bilde av hvordan situasjonen utvikler seg.

1.5.4 OPPDATERT REGISTRERING I IK-BYGG

Kommunen har våren 2011 videreført og intensivert arbeid med tilstandsregistrering for bygningsmassen i dataverktøyet IK-Bygg.

IK-Bygg gir en oversikt over problemområder og risiko for det enkelte bygg, slik at behov og tiltak kan prioriteres. Registreringene gjør det enklere å kommunisere om vedlikeholdssituasjonen mellom rådmannen, brukerne, folkevalgte og tilsynsmyndigheter.

Kartleggingen omfatter så langt alle bygg med tjenesteproduksjon, samt administrasjonsbygg og idrettsbygg. Registreringen er fram til nå av teknisk karakter – det er beskrevet tilstand og problemområder, men det er ikke kalkulert kostnader for eventuelle tiltak. Dette blir neste fase i arbeidet, som da vil gi en god oversikt over økonomiske konsekvenser av vedlikeholdsbehovet. Rådmannen tar sikte på at en slik oversikt kan utarbeides i løpet av høsten 2011 / våren 2012. Dermed kan denne oversikten bringes inn budsjettarbeidet i 2012 og gis eventuelle virkninger i 2013.

Nedenfor gjengis et eksempel på rapporter som genereres fra IK-Bygg. Det finnes flere muligheter for å ta ut rapporter, også for å sammenligne med andre kommuner, etter hvert som systemet bygges ut.

Figur 6 – Rapport fra IK-Bygg – Tilstandsoversikt for bygg i Gjesdal kommune

Inndelt etter ansvarsnivå 1
 Inndelt etter bygning
 Ikke vis sammenligning med lands og fylkesgjennomsnitt
[Last ned PDF](#)

	00 - HMS/IK organisering	01 - BYGNING	02 - INNEMLUÐ	03 - FORM	04 - BRANN	05 - FLUKT	06 - MILJØ	07 - INNBUDSSIKRING	08 - OFFENTLIG PÅLEGG	Beregnet ubedingskostnad
Sum: Totalt										196546.0
Skoler i du har tilgang til	0.8	1.5	1.5	1.6	1.1	1.8	1.1	2.2	0.8	77360.0
Berland skole	0.8	1.9	1.7	1.7	1.1	2.1	1.2	2.0	1.0	10.0
Ålgård skole	0.8	1.5	1.5	1.5	1.1	1.9	1.2	2.5	1.0	0.0
Gjesdal ungdomsskole	0.8	1.4	1.6	1.8	1.0	1.8	1.2	2.5	1.0	0.0
Solås skole	0.8	1.2	1.5	1.3	1.0	1.1	0.8	1.5	0.0	0.0
Oltedal skole	0.8	1.5	1.4	1.8	1.1	1.9	1.3	2.5	1.0	0.0
Dirdal skole	0.8	1.5	1.4	1.7	1.1	1.7	1.0	2.3	1.0	0.0
Idrettsbygg i du har tilgang til	0.8	1.6	1.4	1.3	1.0	1.7	1.1	2.3	1.0	14080.0
Ålgård svømmehall	0.8	1.5	1.6	1.3	1.0	1.5	1.2	2.5	1.0	0.0
Gjesdathallen	0.8	1.7	1.3	1.3	1.0	1.8	1.0	2.0	1.0	0.0
Barnehager i du har tilgang til	0.8	1.2	1.3	1.2	1.1	1.3	0.8	1.7	0.9	11739.0
Bærfand barnehage	0.8	1.3	1.4	1.1	1.0	1.4	0.8	2.0	1.0	0.0
Barnsebo barnehage	0.8	1.5	1.5	1.0	1.1	1.9	0.7	1.8	0.0	0.0
Husafjell barnehage	0.8	1.1	1.3	1.0	1.1	1.1	0.8	1.5	1.0	0.0
Solås barnehage	0.8	1.4	1.6	1.6	1.1	1.7	1.2	2.0	1.0	0.0
Oltedal barnehage	0.8	1.1	1.0	1.2	0.9	0.6	0.2	1.7	1.0	0.0
Dirdal barnehage	0.8	1.2	1.4	1.7	1.2	1.5	0.8	2.0	1.0	0.0
Nesjane barnehage	0.8	1.1	1.1	1.0	1.0	1.1	0.8	1.5	1.0	0.0
Kodlidalen barnehage	0.8	1.1	1.1	1.0	0.9	0.9	0.8	1.5	1.0	0.0
Sykehjem i du har tilgang til	0.8	1.4	1.4	1.3	1.1	1.5	1.2	1.5	1.0	11640.0
Solås Bo- og Rehab.	0.8	1.4	1.4	1.3	1.1	1.5	1.2	1.5	1.0	0.0

Omsorgsbygg i du har tilgang til	0.8	1.1	1.1	1.0	1.0	1.0	0.8	1.8	1.0	2341.0
Ålgård Bo- og Aktivitetssenter	0.8	1.1	1.3	1.0	1.0	1.0	0.8	1.5	1.0	0.0
Oltedal Bo- og Aktivitetssenter	0.8	0.9	1.0	1.0	1.0	0.9	0.8	2.5	1.0	0.0
Gilja Bo- og Aktivitetssenter	0.8	1.1	1.0	1.0	1.0	0.9	0.8	1.5	1.0	0.0
Rådhus i du har tilgang til	0.8	1.3	1.3	1.3	1.0	1.4	0.9	1.7	0.7	18765.0
Storhuset	0.8	1.3	1.3	1.5	1.1	1.6	1.0	2.0	0.0	0.0
Rettedalen 7	0.8	1.4	1.3	1.5	1.0	1.6	0.8	1.7	1.0	0.0
Rettedalen 11	0.8	1.1	1.2	1.0	0.9	0.9	0.8	1.5	1.0	0.0

VEDLEGG

Om forvaltningsrevisjon

I kommunelovens [§ 77.4](#) pålegges kontrollutvalgene i fylkeskommunene og kommunene å påse at det gjennomføres forvaltningsrevisjon. Forvaltningsrevisjon innebærer systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets vedtak og forutsetninger. Lovens bestemmelser er nærmere utdypet i revisjonsforskriftens [kapittel 3](#) og kontrollutvalgsforskriftens [kapittel 5](#).

Revisjon i norsk offentlig sektor omfatter både regnskapsrevisjon og forvaltningsrevisjon, i motsetning til i privat sektor hvor kun regnskapsrevisjon (finansiell-) er obligatorisk.

Rogaland Revisjon IKS utfører forvaltningsrevisjon på oppdrag fra kontrollutvalget i kommunen. Arbeidet er gjennomført i henhold til [NKRF](#) sin standard for forvaltningsrevisjon, [RSK 001](#). Les mer på www.rogaland-revisjon.no.

Denne rapporten er utarbeidet av forvaltningsrevisor Ingrid Tjørhom under ledelse av fagansvarlig for forvaltningsrevisjon Bernt Mæland, og gjennomgått av oppdragsleder Tove Gunn Moen.

Revisjonskriterier

Revisjonskriteriene er krav eller forventninger som revisjonen bruker for å vurdere funnene i undersøkelsene. Revisjonskriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området, f. eks lovverk og politiske vedtak. I dette prosjektet er følgende kriterier anvendt:

Kilder for god praksis:

NOU 2004:22

NS 3234

Kildeliste:

Resultater etter KS-undersøkelsen i 2008 for Gjesdal kommune

Byggeforskrift for Gjesdal kommune fra juni 2009

Vedlikeholdsplaner og arbeidsfordeling

Oversikt over kommunale bygg

Ansvarsfordeling mellom brukere av kommunale bygg og teknisk

Kommunal eiendomsforvaltning og utøvelse av eierfunksjon i Gjesdal kommune.

Revisjonskriterier: Konsekvenser av utsatt vedlikehold

NOU 2004:22 VELHOLDTE BYGNINGER GIR MER TIL ALLE – OM EIENDOMSFORVALTING I KOMMUNESEKTOREN

Eiendomsforvaltningsutvalget har i NOU 2004:22 konkludert med at mangelfullt vedlikehold av eiendommene gir dårlig totaløkonomi. Effektene av dårlig vedlikehold rammer imidlertid ikke umiddelbart, og i en anstrengt budsjettsituasjon kan det være fristende, eller til og med nødvendig, å utsette vedlikeholdet. De negative virkningene for eiendommens verdiutvikling blir først synlig på noe lengre sikt. Det er derfor viktig at eiendomsforvaltningens rammebetingelser er tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter.

KS RAPPORT – VEDLIKEHOLD I KOMMUNESEKTOREN – FRA FORFALL TIL FORBILDE

I KS rapporten er årsakssammenhenger, konsekvenser og forbedringsmuligheter utredet. Hypotesen her er at ved dårlig vedlikehold vil man oppleve svekket rekruttering av fagkompetanse og dermed kvalitet på tjenesten. Like-

ledes vil produktiviteten kunne svekkes ettersom manglende vedlikehold ødelegger for en ellers god tjenesteyting. Til sammen bidrar dette til økte driftskostnader.

Rapporten viser til en undersøkelse foretatt av NTNU som viser til at ved å fordoble lufttilførselen utenfra, kan man i noen tilfeller redusere sykefraværet med 10 %, og man mener videre at produktiviteten kan øke med 1,5 %. Rapporten fra KS sier videre at et dårlig innemiljø bidrar til flere alvorlige luftveisrelaterte sykdommer og til økt sykefravær og nedsatt produktivitet. Det kan også bidra til redusert læreevne med nedsatt årvåkenhet, nedsatt konsentrasjon og hukommelse. Det vises også til at dårlig inneklima i skolen bidrar til økt aggressivitet og mer uro i klassesituasjonen.

I forbindelse med rapporten fra KS ble det gjennomført sju arbeidsseminarer med deltagelse fra 25 kommuner og to fylkeskommuner. Ett seminar hadde fokus på de samfunnsmessige konsekvenser av mangelfullt vedlikehold, og ble gjennomført med grunnskolerektorer. Konklusjonene i dette seminaret vedrørende manglende vedlikehold, var i prioritert rekkefølge:

1. Omdømme, dårlig førsteinntrykk av skolen.
2. Helsemessige konsekvenser.
3. Forfallet "inspirerer" til hærverk.
4. Rekrutteringsproblemer.
5. Driftskostnader øker.

FORSKRIFT OM MILJØRETTET HELSEVERN I BARNEHAGER OG SKOLER

Kravene til det fysiske skolemiljøet er regulert i kommunehelsetjenestelovens forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler. Av § 7 (Generelle krav) framgår det at *virksomheter som omfattes av forskriften skal være helsemessig tilfredsstillende*. § 19 (Inneklima/luftkvalitet) spesifiserer at *virksomheten skal ha tilfredsstillende inneklima, herunder luftkvalitet*. §§ 20 (belysning), 21 (lydforhold) og 23 (sanitære forhold) tar videre for seg krav på sentrale områder.

Metode

Det har vært kontakt med avdelingsleder byggteknisk avdeling på oppstartmøte og i telefon og e-post. Regnskapstall er hentet fra opplysninger hos Rogaland Revisjon. Det i tillegg vært gjennomført intervju med avdelingslederen og hans medarbeider.

Eksempel på en organisering som følger anbefalingene i NOU :22 :

Spørreskjema - tabellvedlegg

Her følger svargivningen i form av antall som har krysset av for de ulike svaralternativer:

1: Hvilken del av kommunen arbeider du i eller med?	Data	
	Antall	Andel
Barn og unge	11	52,4 %
Helse, Sosial, Pleie, Omsorg	6	28,6 %
Tekniske tjenester	1	4,8 %
Sentraladm. og andre	3	14,3 %
Totalt	21	100 %

Spørsmål	Snitt	1	2	3	4	5	6	Vet ikke	N
2: Det er et avklart ansvarsforhold mellom kommunens eiendomsenhet og meg som leietaker/bruker	4,5	0	1	3	6	5	5	1	21

3: Hvem gir du oftest tilbakemelding til?	Data	
	Antall	Andel
Vaktmester	17	81 %
Mail til eiendomstjenesten	1	4,8 %
Ringer eiendomstjenesten	2	9,5 %
Annet	1	4,8 %
Totalt	21	100 %

4: = Flere spørsmål om relasjonen til eiendomstjenesten	Snitt	1	2	3	4	5	6	Vet ikke	N
a: Det er enkelt å gi tilbakemelding om behov for vedlikehold	4,71	0	1	2	4	9	5	0	21
b: Jeg får tilfredsstillende tilbakemeldinger på hva som skjer med mine henvendelser	3,90	0	3	5	7	3	3	0	21
c: Jeg oppfatter at kommunens eiendomsansvarlige har tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet for mitt bygg	4,05	0	3	4	6	5	3	0	21
d: Innmeldte behov blir gjennomført innen rimelig tid	3,14	3	4	5	6	2	1	0	21

5: = Eventuelt mangelfullt vedlikehold av mitt/mine bygg medfører ingen ...	Snitt	1	2	3	4	5	6	Vet ikke	N
a. konsekvenser for tjenesteytingen vår	3,75	2	2	3	7	4	2	1	21
b. utstyrsreparasjoner	3,13	3	3	3	3	4	0	5	21
c. midlertidige løsninger	3,25	2	2	3	8	1	0	5	21
d. ekstrakostnader til renhold, strøm eller andre driftskostnader på mitt bygg	3,00	4	2	1	2	4	0	8	21
e. forringet estetisk opplevelse av bygget	3,29	3	4	3	2	2	3	4	21
f. klager fra brukerne (publikum) av bygget	3,00	3	4	3	3	2	1	5	21
g. klager fra ansatte	3,00	4	4	5	3	0	3	2	21

6: = Eventuelt mangelfullt vedlikehold av mitt/mine bygg medfører ikke ...	Snitt	1	2	3	4	5	6	Vet ikke	N
a. støyplager	4,40	2	1	2	1	2	7	4	19
b. dårlige lysforhold inne	3,70	4	2	4	2	2	6	0	20
c. dårlig inneklime	3,05	4	3	4	8	2	0	0	21
d. fuktproblemer	3,61	2	3	4	3	3	3	3	21
e. brannfare	3,76	3	1	3	4	2	4	3	20
f. temperaturproblemer	2,90	5	3	5	5	3	0	0	21
g. dårlige sanitære forhold	3,65	3	3	2	5	4	3	1	21
h. uheldige eller farlige situasjoner	3,47	3	3	4	3	3	3	2	21

Spørsmål	Snitt	1	2	3	4	5	6	Vet ikke	N
7: Mitt bygg er samlet sett meget godt vedlikeholdt	3,90	2	0	4	10	2	3	0	21

8: = Visse kritiske suksessfaktorer knyttes gjerne til vedlikehold. Hvor dekkende er de for kommunen sett fra ditt ståsted?	Snitt	1	2	3	4	5	6	Vet ikke	N
a. Kommunen har langsiktige mål og planer for eiendomsforvaltningen	4,41	1	0	2	5	6	3	3	20
b. Tydelig fokusering på bygningsmessig vedlikehold i kommunens økonomiplan	3,94	0	1	5	5	6	0	3	20
c. Tilstrekkelig politisk prioritering av ressurser til planmessig vedlikehold	3,26	2	0	7	4	2	0	5	20

d. Hensiktsmessig organisering av kommunens eiendomsforvaltning	3,43	0	5	2	6	3	0	4	20
e. God kompetanse på eiendomsforvaltning i kommunen	4,28	0	0	3	4	7	0	6	20
f. Kommunens bygningsmessige kompetanse blir godt nok utnyttet	3,33	0	0	4	4	4	0	8	20
g. Avsatte vedlikeholdsmidler blir optimalt utnyttet	4,36	0	0	3	3	3	2	8	19

Gjesdal kommune

Utdrag av ansvarsfordelingen. Det er kun tatt med noe av denne for å illustrere systematikken.

10.09

DRIFT- OG VEDLIKEHOLD

ANSVARSFORDELING MELLOM BRUKERE AV KOMMUNALE BYGG OG TEKNISK

Virkeområde

Denne ansvarsfordelingen gjelder for alle kommunale bygg bortsett fra utleieboliger. (Pumpestasjoner, kalkingsanlegg, kulturbygg, museum, driftsbygg/grovigå inngår ikke i avtalen)

Definisjoner

- Bruker - Den eller de som bruker (utfører tjenesteproduksjon) de kommunale byggene
- Teknisk - Tjenesteområde teknisk v/byggeteknisk avdeling
- Drift - Daglig drift slik at byggene skal fungere som forutsatt
- Vedlikehold - Vedlikehold av anskaffede bygningsdeler og komponenter (ikke oppgraderinger)
- Påkostninger - Nyanskaffelser og oppgraderinger

Oversikten viser hvordan ansvaret for gjennomføringen av vedlikeholdsoppgavene og kostnadene for disse tjenestene skal fordeles mellom Bruker og Teknisk. Vedlikeholdet i denne sammenheng gjelder vedlikehold av bygget og faste installasjoner og ikke vedlikehold m.v. av spesialinnredninger og utstyr som er installert av bruker. Jfr. ansvar ved drift.

VEDLIKEHOLD	Utgifter som dekkes av Teknisk	Utgifter som dekkes av Bruker
BYGNING		
Yttervegger, utvendig kledninger og overflater	X	

Tak tekking, beslag, renner og nedløp	X	
Bærende konstruksjoner	X	
Vinduer, dører, etc. synlige overflater ute	X	
Vinduer, dører, etc. synlige overflater inne	X	
Ruter, skader som skyldes bruker/leietakers forhold/ansvar		X
Ruter, skader som ikke skylder bruker/leietakers forhold/ansvar	X	
Innervegger, tak og gulv	X	
Utvendige persienner og markiser	X	
Innvendige persienner, rullegardiner, blanding	X	
Dørlåser, beslag	X	
Inventar og utstyr inkl. benker, skrivepult, spesialinnredninger, brukerutstyr etc.		X
Trapper innvendig	X	
Trapper utvendig	X	
VVS		
<u>Sanitær</u>		
Bunnledninger	X	
Ledningsnett	X	
Armatyr, tappekraner, og lignende ("sluttstykke")	X	
Sentrale varmtvannsbereidere	X	
Utstyr, herunder servanter, WC, lokale v.v.- bereidere	X	
Utskifting av dispensere o.l.	X	
Kloakk- og spillvannspumper	X	
<u>Varme</u>		
Fyranlegg, oljetanker	X	
Ledningsnett	X	
Armatyr, utstyr, radiatorer m.m.	X	
Gass og trykkluft for drift av byggets tekniske anlegg	X	
<u>Kjøleanlegg</u>		
Kjøling "fast". Komforthensyn	X	
Kjøle-/fryserom inkl. teknisk utstyr	X	
<u>Ventilasjon</u>		

Mal for vedlikeholdsplan i Gjesdal kommune:

VEDLIKEHOLDSPLAN 2010 - 2013

Bygg: _____

Vedlikehold av kommunale bygninger

Viktige elementer for prioritering:
 - Brukernes behov
 - Unngå bygningsskader
 - Spare driftskostnader på sikt

Tjeneste: _____

Drift										Utførelse	
Videreføring av tidligere tiltakslister	A/B	2010	2011	2012	2013	Merknad	Ansvar	Frist	Status	Intern	Ekstern
Nye tiltak											
Sum tiltak drift											
	A										
	B										

Investering										Utførelse	
Videreføring av tidligere tiltakslister		2010	2011	2012	2013	Merknad	Ansvar	Frist	Status	Intern	Ekstern
Nye tiltak											
Sum tiltak investering		0	0	0	0						

Nærmere om IK-bygg: NKF bygg og eiendoms verktøy for internkontroll av bygninger

Verktøyet er laget med sikte på å skaffe de eiermessige ansvarlige, politikere og administrativ ledelse, en kortfattet og god oversikt over kommunens bygninger.

Hovedvekten ligger på risiko i forhold til skader og på offentlige krav og pålegg.

Verktøyet er laget i Excel, et regneark som er kjent for de fleste. Det kan brukes på overordnet nivå i forhold til de eieransvarlige, og det kan også brukes med betydelig større detaljering for de som har ansvar for forvaltning og vedlikehold.

Norsk standard 3454 Livssyklus kostnader for byggverk. Prinsipper og struktur, inneholder en tabell over alle elementer av utgifter vedrørende et byggs livssyklus:

Et byggs livssyklus, jf. Norsk Standard 3454

1. Kapital- kostnader	2. Forvaltnings- kostnader	3. Drifts- kostnader	4. Vedlikeholds- kostnader	5. Utviklings- kostnader
-----------------------	----------------------------	----------------------	----------------------------	--------------------------

Oversikten under viser eksempler på vedlikeholdskostnader (Tabell 2) og utviklingskostnader (Tabell 3) i følge NS 3454 (side 13-14)

Eksempler på vedlikeholdskostnader:

Planlagt vedlikehold	Arbeider som må utføres for å hindre forfall som følger av jevn normal slitasje. Planlagt vedlikehold har en preventiv virkning og forebygger skader, for eksempel maling
----------------------	---

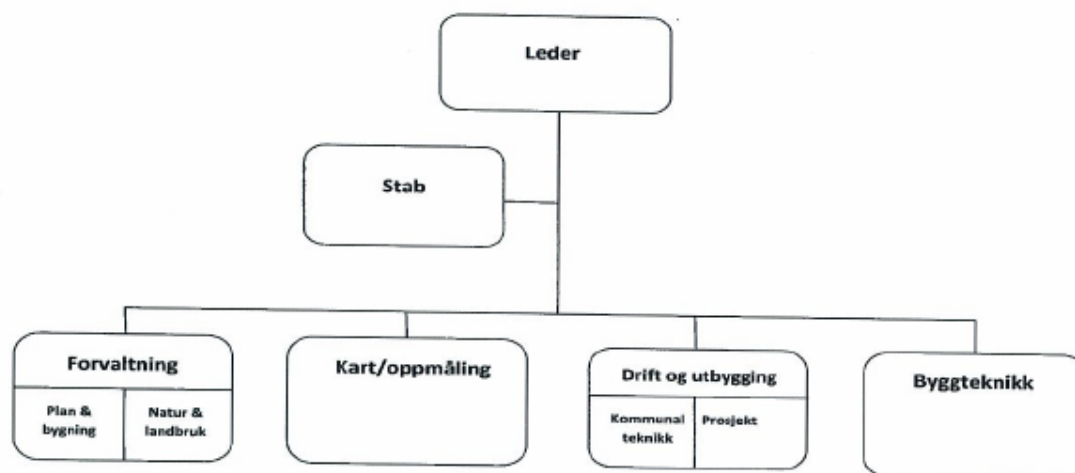
Utskiftninger	Utskiftninger av bygningsdeler og tekniske installasjoner som har kortere levetid enn selve byggverket
---------------	--

Når det gjelder utviklingskostnader er dette definert som kostnader til utvikling av byggverket for å opprettholde dets verdi over tid i forhold til nye krav fra brukere, marked og myndigheter.

Eksempler på utviklingskostnader:

Løpende ombygging	Mindre arbeider som utføres med jevne intervaller og som fører til endrede planløsninger og arealbruk innenfor samme funksjon. Dette er mindre arbeider som kan foregå uten vesentlige driftsforstyrrelser. Rive skillevegger og flytting av skillevegger Hulltakinger/ nye føringsveier pga. installasjoner av nytt brukerstyr Forsterkninger av konstruksjoner pga. installasjon av nytt brukerstyr Flytting av ventiler i ventilasjonsanlegg pga. ny rominndeling
Offentlige krav og påbud	Kostnader som skal dekke ulike offentlige krav og påbud som gir en oppgradering fra opprinnelig standard. Pålegg pga. nye brannforskrifter Pålegg pga. forskrifter om intern kontroll
Oppgradering	Kostnader som må utføres for å tilfredsstille manglende funksjoner eller tilfredsstille formelle krav som har kommet etter at den opprinnelige oppføringen (ikke offentlige krav). Arbeider av mindre omfang enn ombyggingsarbeider. Utskifting av vinduer til vindusstandard med lyd- og brannklassifisering Installasjon av nytt ventilasjonsanlegg med økte luftmengder Utskifting av fiberkabling for EDB-sprede nett Utskiftninger som likevel fører til en vesentlig kvalitetshevning, Skifte til gulvbelegg av høyere kvalitet Skifte til veggkledning av høyere kvalitet

Organiseringen i Tjenesteområde teknisk ble endret f.o.m. 01.01.2011 slik:



Tjenesteområdet teknisk er ett av fem områder som rådmannen har ansvar for. Innen det tekniske området ligger **byggteknikk**, som er ansvarlig for renhold og vedlikehold av alle kommunale bygg. **Forvaltning** omfatter byggesak, plansaker, landbruk, natur og miljø. **Kart og oppmåling** utfører kart- og oppmålingstjenester og ledningskartvark. **Drift og utbygging** har ansvaret for vei, vann, avløp, renovasjon, gartnere, kirkegårdsforvaltning, trafikkisikkerhet, samt alle kommunens investeringsprosjekter.

Fra KS-rapport:

6.1 Samlet estimert teknisk oppgraderingsbehov ved ambisjonsnivå A

Estimeringen av samlet teknisk oppgraderingsbehov iht. ambisjonsnivå A viser følgende hovedtall:

(1) Estimert behov, kort sikt:	ca 60 mrd kr, tilsv. ca. 1 900 kr/m²*
(2) Estimert behov, lang sikt:	ca 82 mrd kr, tilsv. ca. 2 500 kr/m²*
(1 + 2) Samlet behov, lang sikt:	ca 142 mrd kr, tilsv. ca. 4 400 kr/m²*

* = kr/m² gjelder fordelt på total bygningsmasse

Estimert behov tilsvarende totale prosjektkostnader iht. NS 3453 "Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekt", dvs. alle kostnader, inkl MVA.

En gjennomsnittlig oppgraderingskostnad på kr 4.400 kr/m² kan synes høy, men det utgjør kun ca 15 % av nybyggkostnad på ca 25-30.000 kr/m².



Rogaland Revisjon IKS

Løkkeveien 10
4008 Stavanger

Tlf 40 00 52 00
Faks 51 84 47 99

Rogaland Revisjon IKS

Løkkeveien 10