

MRR

Møre og Romsdal Revisjon IKS

VEDLIKEHOLD AV KOMMUNALE BYGG

Surnadal kommune

Møre og Romsdal Revisjon IKS

Forvaltningsrevisjonsrapport nr. 9 | 2019

Møre og Romsdal Revisjon IKS er et interkommunalt selskap eid av Aukra, Eide, Fræna, Gjemnes, Molde, Nesset, Rauma, Sunndal, Vestnes, Kristiansund, Smøla, Halså, Surnadal, Rindal, Averøy, Tingvoll, Aure og Møre og Romsdal fylkeskommune. Selskapet utfører regnskapsrevisjon, forvaltningsrevisjon og selskapskontroll for eierkommunene. Selskapet ble etablert 1.2.2017. Møre og Romsdal Revisjon IKS har gjennomført følgende forvaltningsrevisjoner:

2018

1	Etikk, habilitet og varsling	Smøla kommune
2	Innkjøp og offentlige anskaffelser	Rauma kommune
3	Nordøyvegen – organisering, styring, kontroll og rapportering	Møre og Romsdal fylkeskommune
4	Offentlige anskaffelser	Aukra kommune
5	Drift og forvaltning av PP-tjenesten	Eide kommune
6	Arbeidsmiljø og ledelse	Averøy kommune
7	Helsestasjon og skolehelsetjeneste	Gjemnes kommune
8	Kvalitet i hjemmetjenestene	Kristiansund kommune
9	Arbeidslivskriminalitet	Møre og Romsdal fylkeskommune
10	Helhetlig planlegging, oppfølging og rapportering	Nesset kommune
11	Sak- og arkivsystem	Tingvoll kommune
12	Regionale utviklingsmidler	Møre og Romsdal fylkeskommune
13	Ein god start – oppfølging av barn og unge	Surnadal kommune
14	Innkjøp – drift og mindre investeringsprosjekt	Halsa kommune
15	Kvalitet i lærebedrifter og oppfølging av lærlinger	Møre og Romsdal fylkeskommune

2019

1	Plan og byggesaksbehandling	Molde kommune
2	Byggesaksbehandling	Smøla kommune
3	Rutiner i byggesaksbehandlingen	Kristiansund kommune
4	Saksbehandlingsrutiner	Fræna kommune
5	Oppfølging av musea	Møre og Romsdal fylkeskommune
6	Hjemmetjenesten	Vestnes kommune
7	Innkjøp – drift og mindre investeringsprosjekt	Averøy kommune
8	Innkjøp – drift og mindre investeringsprosjekt	Tingvoll kommune
9	Vedlikehold av kommunale bygg	Surnadal kommune

FORORD

Møre og Romsdal Revisjon IKS har utført denne forvaltningsrevisjonen etter bestilling fra kontrollutvalget i Surnadal i møte 28.11.2018 og vedtatt plan for prosjektet i møte 23.1.2019.

Forvaltningsrevisjon er en lovpålagt oppgave som kontrollutvalget har ansvar for å se til at blir gjennomført. Forvaltningsrevisjon er hjemla i KommuneLOVA § 77 nr. 4 og § 78 nr. 2, jf. forskrift om kontrollutvalg kapittel 5 og forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner kapittel 3.

I kommuneloven er forvaltningsrevisjon definert som systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyret sine vedtak og forutsetninger.

Rapporten summerer opp resultatene fra Møre og Romsdal Revisjon IKS sin undersøkelse «Vedlikehold av kommunale bygg». Revisjonen er utført av forvaltningsrevisorene Ingvild Bye Fugelsøy og Tonje Skarvøy Stene, og regnskapsrevisor Tore Kvisvik. Marianne Hopmark har vært oppdragsansvarlig for denne forvaltningsrevisjonen. Revisjonen er gjennomført i perioden februar til august 2019.

Møre og Romsdal Revisjon IKS ønsker å takke alle som har bidratt til denne forvaltningsrevisjonen.

Surnadal, 26.8.2019

Marianne Hopmark
Oppdragsansvarlig revisor

Ingvild Bye Fugelsøy
Forvaltningsrevisor

INNHOOLD

Innhold	4
Tabeller.....	5
1. Innledning	6
1.1 Bestilling og bakgrunn	6
1.2 Kommunal eiendomsforvaltning – hva er utfordringen?	6
1.3 Noen sentrale begrep.....	6
2. Metode og gjennomføring	9
2.1 Formål og problemstillinger	9
2.2 Revisjonskriterier	10
2.3 Metode	11
3. Eiendomsforvaltningen i Surnadal kommune.....	13
3.1 Politisk organisering	13
3.2 Administrativ organisering	13
3.3 Kommunale bygg	15
4. Har Surnadal kommune system og rutiner for vedlikehold av sine bygg?	17
4.1 Revisjonskriterier	17
4.2 Politiske mål og rapportering på tilstand	17
4.3 Avvikssystem.....	21
4.4 Tydelig ansvars- og rolledeling	23
4.5 Årlige kostnader til vedlikehold	24
5. Høring.....	27
6. Konklusjon og anbefalinger.....	28
6.1 Konklusjon	28
5.2 Revisor sine anbefalinger.....	30
Litteraturliste.....	31
Vedlegg 1: Revisjonskriterier	32
Vedlegg 2: Spørreundersøkelse.....	36
Vedlegg 3: Oversikt over kommunale bygg.....	37
Vedlegg 4: Høringssvar fra administrasjonen.....	40

TABELLER

Tabell 1. Eiendomsavdelingen har god oversikt over vedlikeholdsbehovet i mitt/mine bygg.

Tabell 2. Det er enkelt å gi tilbakemelding til eiendomsavdelingen om behovet for vedlikehold.

Tabell 3. Jeg får tilbakemelding om hva som skjer med mine henvendelser til eiendomsavdelingen.

Tabell 4. Det er avklart hva eiendomsavdelingen kan bidra med av drifts- og vedlikeholdsoppgaver og hva virksomheten har ansvar for selv.

Tabell 5. Brutto kostnader for ansvar 460 Eiendom ex. avskrivninger og husleieinntekter.

Tabell 6. Tabell 2: KOSTRA -tall Eiendomsforvaltning

Tabell 7. Surnadal kommune har godt vedlikeholdte bygg.

Tabell 8. Mitt/mine bygg er godt vedlikeholdt.

Tabell 9. Mitt/mine bygg er godt egnet til formålet med tjenesten.

1. INNLEDNING

1.1 BESTILLING OG BAKGRUNN

Kontrollutvalget i Surnadal kommune bestilte i sak 38/18 en forvaltningsrevisjon med temaet vedlikehold av kommunale bygg. En nærmere plan for prosjektet ble vedtatt i kontrollutvalgets møte 23.1.2018.

BAKGRUNNEN

Prosjektet ble vedtatt med bakgrunn i tidligere vedtatt plan for forvaltningsrevisjon. Vedlikehold av kommunale bygg er en utfordring for Surnadal kommune i likhet med mange andre kommuner. Det vil være en utfordring for kommunen å sikre et verdibevarende vedlikehold da slitasjen er stor. Stram kommuneøkonomi gjør at det er risiko for at kommunale bygg ikke vedlikeholdes i tilstrekkelig grad.

1.2 KOMMUNAL EIENDOMSFORVALTNING – HVA ER UTFORDRINGEN?

Norske kommuner forvalter store verdier i form av eiendommer og bygninger. Bygningsmassen er en av flere avgjørende innsatsfaktorer for all kommunal tjenesteyting. KS-rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren – Fra forfall til forbilde» fra 2008 viste at det er store utfordringer med mangelfullt vedlikehold og store oppgraderingsbehov på skolebygg, aldershjem og barnehager i norske kommuner. Etterslepet på bygningsvedlikehold på landsbasis er stort. I denne rapporten ble det anslått at vedlikeholdsetterslepet i den kommunale bygningsmassen var estimert fra ca. 94 til 142 milliarder kroner.

I KS sin veileder «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold» fremheves betydningen av et løpende, verdibevarende vedlikehold av bygninger. I følge denne rettlederen kan det være vanskelig for kommunene å få tatt igjen alle nedprioriterte oppgaver innenfor et budsjettår. Hver kommunene må derfor ta nødvendige utbedringer inn i økonomiplanene, og utføre et planlagt vedlikehold over flere år. Ved manglende eller lavt vedlikehold, kan et bygg være nedslitte tidligere enn beregnet. Det kan også medføre at kommunene blir nødt til å gjennomføre akutt -tiltak, som krever ekstraordinære bevilgninger. Manglende vedlikehold kan også føre til en tidligere totalrehabilitering av bygg, som ofte må lånefinansieres. Med lånene øker driftsutgiftene i form av renter og avdrag. Det kan utgjøre langt høyere årlige kostnader per kvadratmeter enn det planmessige vedlikehold ville ha medført.

1.3 NOEN SENTRALE BEGREP

Vi bruker begrepene forvaltning, drift, vedlikehold og oppgradering i rapporten. Vi vil derfor si noe om hva som ligger i begrepene.

FORVALTNING

Forvaltning omfatter alle oppgaver i tilknytning til ledelse og administrasjon av en eiendom. Det omfatter budsjett og regnskap, planarbeid, ledelse av personell, ansvar for helse, miljø og sikkerhet (HMS) og andre forhold som er regulert gjennom lov og forskrift. Det omfatter også kostnader som ikke er avhengig av byggets bruk, som utgifter til forsikring, skatter og faste avgifter.

DRIFT

Drift er alle oppgaver og rutinene som er nødvendig for at et bygg skal fungere best mulig funksjonelt, teknisk og økonomisk. Det omfatter generell drift og ettersyn med bygningsdeler og installasjonene, og gjelder de tjenestene som må gjøres daglig for å tilfredsstille brukernes behov. For eksempel renhold, avfallshåndtering, energibruk, vakt og sikring.

VEDLIKEHOLD

Vedlikehold er oppgaver som er nødvendig for å opprettholde en fastsatt standard på bygget og de tekniske installasjonene. Målet er at bygget som helhet fungerer godt for de som bruker det.

Det er vanlig å skille mellom forebyggende og løpende vedlikehold. Forebyggende eller verdibevarende vedlikehold handler om å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje. Dette er planlagte, periodiske tiltak som forebygger senere reparasjoner og skader. Løpende eller tilfeldig vedlikehold omfatter arbeid som ikke er planlagt, men som må utføres for å rette opp ikke forutsigbare skader eller mangler som følge av for eksempel uvær, hærverk, ledningsbrudd osv.

UTVIKLING OG OPPGRADERING

Utvikling eller oppgradering gjelder tiltak som øker kvaliteten på et bygg. En målrettet systematisk utvikling som tar sikte på å holde et bygg oppdatert over tid, vil forlenge byggets tekniske, funksjonelle og økonomiske levetid, og gi store ressurs- og miljømessige gevinster sammenlignet med å rive og bygge nytt.

EIENDOMSFORVALTNING

Med eiendomsforvaltning menes å ta vare på kommunens eiendommer gjennom kostnadseffektiv drift og verdibevarende vedlikehold.

BEGREPSBRUKEN

I praksis kan det være vanskelig å skille klart mellom disse fire oppgavene. Ofte er renhold skilt fra andre driftsoppgaver, men blir regnet som en vesentlig del av arbeidet med å forlenge levetida til bygget. I mange kommuner har vaktmestrene ansvar for både drifts- og vedlikeholdsoppgaver, mens i andre kommuner skilles det tydeligere mellom disse oppgavene. Da har vaktmestrene driftsansvar, mens kommunen kan ha en egen vedlikeholdsavdeling som har vedlikeholdsansvar.

Videre kan det være uklart hva som legges i begrepet vedlikehold. Skal en kun ta med de gjøremålene som går direkte til å forlenge levetiden til tak, fasaden, vinduer, dører, ventilasjonsanlegg, toalett, brannvarslingsanlegg m.m., eller skal en også regne med rensing av tak, takrenner og kummer, siden det reduserer faren for fuktskader, samt feiing av gårdsplassen og inngangsparti siden det reduserer slitasjen på gulvet inne.

I budsjettssammenheng kan det være vanskelig å skille mellom disse fire oppgavene. Det er vanlig å bruke kr per m² for å si noe om hvor mye midler som settes av til drift og vedlikehold. Men kommunen kan ha forskjellig praksis som påvirker hva denne summen omfatter.

Erfaringsmessig er det noe ulik praksis når det gjelder hva som skal føres som vedlikehold i driftsbudsjettet og hva som kan tas over investeringsbudsjettet. Det gjelder særlig tiltakene forebyggende vedlikehold og utviklingstiltak der en får en gradvis kvalitetsheving når eldre bygningsdeler og komponenter blir skiftet ut med nye.

Regnskapsforskriften¹ og utdypende standard nr. 4 bruker begrepet «samme standard» for å avgjøre det mer tydelig hva som skal plasseres hvor. Dersom et vindu, som hadde vanlig standard i 1970, blir byttet ut med et som har vanlig standard i 2017, likevel får en høyere standard på grunn av kvalitetsutviklingen, skal kvalifiseres som drift. I praksis kan det være utfordrende å vurdere om slike tiltak skal finansieres over investeringsbudsjettet eller driftsbudsjettet.

¹ Forskrift om årsregnskap og årsberetning § 7 om god kommunal regnskapsskikk, og kommunal regnskapsstandard nr. 4 – foreløpig standard – Avgrensningen mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet

2. METODE OG GJENNOMFØRING

I dette kapitlet redegjør vi for hvilke problemstillinger som er utgangspunktet for undersøkelsen, og hvilke revisjonskriterier vi bygger våre vurderinger og konklusjoner på. Metode og gjennomføringen i prosjektet synliggjøres også her.

2.1 FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER

FORMÅL

Å undersøke om Surnadal kommune har tilfredsstillende system og rutiner for vedlikehold av sine bygg.

PROBLEMSTILLING

Har Surnadal kommune system og rutiner for vedlikehold av sine bygg?

- Har kommunen overordnede målsettinger og retningslinjer for vedlikehold, tilsyn og drift av kommunale bygninger?
- Har kommunen etablert hensiktsmessige system og rutiner for å ivareta et langsiktig, verdibevarende vedlikehold av kommunale bygg?

I dette ligger at vi vurderer om kommunen har etablert overordnede målsettinger for vedlikehold av kommunale bygg, og om disse følges opp. Vi har også vurdert om kommunen har etablert et avvikssystem for vedlikehold og oppfølging av kommunale bygg, samt om ansvar og roller er avklart administrativt for drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse.

AVGRENSNING

Revisjonen har avgrenset undersøkelsen til å omhandle kommunens system for vedlikehold av kommunale bygg. I dette ligger tjenestebygg og utleieboliger.

Vi har ikke gjennomført egne beregninger, eller tilstandsvurderinger, knyttet til vedlikeholdsbehov av kommunens bygningsmasse.

2.2 REVISJONSKRITERIER²

Eiendomsforvaltning og bygningsvedlikehold er i liten grad regulert i lovgivningen, men det finnes en rekke lover som regulerer krav til bygget og til den virksomhet som drives i bygget³. Slike krav har betydning for utforming av nye bygg og hva som må holdes ved like i eksisterende bygg, men gir ikke en samlet oversikt over hvordan kommunen skal drive sin eiendomsforvaltning. Selv om det ikke er direkte fastsatt i lovverket, er det laget dokumenter som gir føringer for hva som er god eiendomsforvaltning⁴. I dette prosjektet legger vi til grunn NOU 2004:22 *Velholdte bygninger gir mer til alle – Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren* som hovedkilde til revisjonskriterier. Kommunen er ikke pålagt å følge anbefalingene i NOUen, men vi anser det som tilrådelig å etterleve disse for å sikre forsvarlig bygningsvedlikehold og eiendomsforvaltning.

Vi vurderer innsamlede data opp mot revisjonskriterier utledet fra følgende kilder:

- *NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle – Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren»*
- *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold, en veileder for folkevalgte og rådmenn, KS 2008*
- *Kommuneloven §23 nr. 2*
- *Rapport: 85 tilrådingar for styrkt eigenkontroll i kommunane, Kommunal- og regionaldepartementet.*

Revisjonskriteriene⁵ i denne forvaltningsrevisjonen er hentet fra disse dokumentene og er utledet under. De er også nærmere omtalt i kapittel 3 og i vedlegg 1.

UTLEDEDE REVISJONSKRITERIER

Vi har med utgangspunkt i ovennevnte kilder til revisjonskriterier utledet følgende kriterier:

- Kommunen bør ha tydelige mål for styring av eiendomsmassen.

² Nærmere om revisjonskriterier i vedlegg 1

³ Eksempel på slike lover med tilhørende forskrifter er plan- og byggingsloven, brannvernloven, forurensingsloven, energiloven, kulturminneloven, opplæringsloven, barnehageloven, folkehelseloven og helse- og omsorgsloven.

⁴ Jfr. Definisjon på eiendomsforvaltning kapittel 1.3

⁵Revisjonskriterier er en samlebetegnelse på de regler og normer som gjelder innfor det området som skal undersøkes. Revisjonskriteriene er grunnlaget 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.

- Kommunestyret bør få rapportering på tilstand på all bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader.
- Kommunen bør ha et verdibevarende vedlikehold av sine bygg.
- Kommunen bør ha et system for styring av byggene som inneholder:
 - Oversikt over arealutnyttelse
 - Oversikt over ubenyttet areal
 - Oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov
 - Kommunen bør ha et avvikssystem for dokumentering og oppfølging av bygningsmassen
- Ansvar for vedlikehold bør være tydelig definert, og rollefordeling mellom ulike aktører bør være avklart.

2.3 METODE

Undersøkelsen er basert på Norges kommunerevisorforbund (NKRF) sin standard for forvaltningsrevisjon (RSK 001).

Vår gjennomgang har tatt utgangspunkt revisjonskriteriene omhandlet i kapittel 2.2. Faktaopplysningene i rapporten er innhentet ved hjelp av ulike kilder: dokumentgjennomgang, intervju, spørreundersøkelse og nøkkeltallsanalyse. Dokumentgjennomgangen har omhandlet gjennomgang av kommunale vedtak, planer, rutiner og system som er av relevans for å vurdere om kommunen følger opp anbefalinger og krav på området.

For å få forståelse for hvordan rutiner og system fungerer i praksis, har vi gjennomført intervju med enhetsleder for Eiendom og ledende vaktmester.

For å samle informasjon om hva enkelte brukere av byggene synes om kommunens vedlikehold, tilsyn og drift, har vi sendt ut spørreskjema til virksomhetslederne gjennom Questback⁶. Skjemaet hadde spørsmål om de byggene de benytter i kommunens tjenesteproduksjon. Totalt hadde undersøkelsen et utvalg på alle 21 virksomhetslederne⁷ i kommunen. I denne forvaltningsrevisjonen benyttes virksomhetsledere som en samlebetegnelse for enhetsledere, rådmann og kommunalsjefer. I undersøkelsen ga vi virksomhetslederne mulighet til å svare i fem kategorier på ulike påstander, hvor kategori 1 indikerer at man er helt enig i påstanden, og kategori 5 indikerer at man er helt uenig. Alle 21 virksomhetslederne har svart på undersøkelsen.

⁶ Questback: Verktøy for å gjennomføre og analysere spørreundersøkelser

⁷ 21 virksomhetsledere har mottatt og svart på spørreundersøkelsen, se vedlegg 2 over hvem.

Vi har i tillegg gjennomgått regnskapstall og mottatt informasjon fra administrasjonen over budsjett og regnskapstall for årene 2015 til 2018.

Med gyldige data (validitet) menes at det skal være samsvar mellom problemstillingene og revisjonskriteriene for undersøkelsen, og de data som er samlet inn. Vi mener at data i denne undersøkelsen er egnet til å svare på problemstillingene ved at vi har relevant og tilstrekkelig informasjon. Gyldighet er sikret gjennom kombinasjon av funn fra dokumentanalyse, observasjon, samt muntlig og skriftlig informasjon fra kommunen.

Med pålitelige data (reliabilitet) mener vi at data skal være mest mulig presise og nøyaktige. For å sikre at data er pålitelige, er det nødvendig å vurdere eventuelle feilkilder. Dette er ivaretatt ved at rapporten er gjennomgått med kommunens kontaktperson og rådmann.

Vi vurderer at informasjonen vi har innhentet er relevant, pålitelig og gyldig og finner at dette er tilfredsstillende. Revisjonen sin vurdering er at metodebruk og kildefang i denne forvaltningsrevisjonen har gitt tilstrekkelig grunnlag til å gi svar på problemstillingene som kontrollutvalget har vedtatt.

Et foreløpig utkast til rapport har vært forelagt Surnadal kommune ved rådmann. Utkastet ble gjennomgått i høringsmøte 14. august 2019. I etterkant av møte ble justert rapport sendt på høring til kommunen.

3. EIENDOMSFORVALTNINGEN I SURNADAL KOMMUNE

3.1 POLITISK ORGANISERING

Kommunestyret har ansvaret for hovedtrekkene i kommuneadministrasjonens organisering, langtidsplaner, utbyggingsoppgaver, langtidsbudsjett og bustadbyggingsprogram.

POLITISK VEDTATTE PLANER

Surnadal kommune har ikke vedtatt planer for sin eiendomsforvaltning eller for vedlikehold av sine bygg, men har vedtatt følgende planer:

Bolig-politisk plan 2016-2020, vedtatt i kommunestyret 10.11.2016

Målet med den bolig-politiske planen er å gjøre det enklere å styre boligutviklingen i kommunen. Planen skal vise kommunen sine boligoppgaver og rolle som eier og forvalter av byggene.

Energi- og klimaplan, vedtatt i kommunestyret 26.10.2009

I planen står det:

«Kommunen har en særs viktig rolle som aktør og byggeigar, ikkje berre i eiga verksemnd men og som eit «førebilete». Eksisterande verksemnd bør gåast gjennom slik at energibruken og klimagassutsleppa blir så låge som muleg. Dette gjeld ikkje berre eksisterande verksemnd men og i nye verksemnder.»

Foruten ovennevnte planen er vi ikke forelagt andre planer som omhandler kommunen sine valg og prioriteringer på bygg og eiendom.

3.2 ADMINISTRATIV ORGANISERING

Det er Teknisk drift som har ansvaret for drift og vedlikehold av kommunale bygg og eiendommer.⁸

Ansvar 460 Teknisk drift/Eiendom ledes av enhetsleder for Eiendom. Tjenesten har som oppgave å drifte og vedlikeholde kommunale bygg og eiendom, utleie av kommunale omsorgs-, pensjonær- og kommunale boliger samt utleie, drift og oppfølging av boliger for flykninger⁹. I den forbindelse er det en rekke lover, forskrifter og normer som kommunen må rette seg etter. Det aller meste innenfor eiendomsavdelingen blir styrt ut i fra plan- og bygningsloven, og arbeidsmiljøloven.

Enheten drifter kommunale bygg som skoler, barnehager og andre bygg det oppholder seg mennesker i. Det er en rekke lover, forskrifter og normer som regulerer inn klimaet i disse byggene.

⁸ Årsmelding 2018

⁹ Budsjett 2015, økonomiplan 2015 - 2018

Blant annet:

- Renhold
- Luftkvalitet (ventilasjonsanlegg med spesifikke krav)
- Lys (krav til areal på vindu og belysning)
- Lyd (krav til overflater, og ekstratiltak ved behov)
- Varme (varmekilder som gir nok varme, og samtidig er energieffektive)

I tillegg har enheten ansvar for:

- Å drifte uteanleggene, herunder tilsyn og reparasjon av lekeapparat
- Utleie av kommunale boliger og vedlikeholde disse.
- Planlegge byggeprosjekter.
- Byggeledelse av egne byggeprosjekt.
- Forsikringsansvar for ting og eiendom.

Foruten enhetsleder består ansvar 460 Teknisk drift/Eiendom av:

- Ledende vaktmester og ledende renholder
- Ca. 10,5 årsverk vaktmestere (inkl. to snekkere)
- Ca. 20 årsverk renholdere

ADMINISTRATIVE PLANER

Administrasjonen har i 2016 utarbeidet en oversikt over deler av de kommunale byggene. Det er i den forsøkt å tallfeste vedlikeholdsbehovet i et tiårsperspektiv. Enhetsleder for eiendom mener at plana har vært opp som orienteringssak i kommunestyret.

Vedlikeholdsplan- kommunale bygg 2017 – 2027, datert 02.12.16:

Bakgrunn for utarbeidelse av denne planen:

«Surnadal kommune er eigar og forvaltar av ein stor bygningsmasse. Det er ei stor og viktig oppgåve for kommunen å sikre godt vedlikehald av alle kommunale bygg og bustader. Denne vedlikehaldsplanen viser behovet for vedlikehald i dei komande åra. Mange større oppgåver vil no bli løyst, spesielt på dei tekniske anlegga, når vi får gjennomført energisparekontraktane. Måling av bygg, inn og utvendig, og mindre utbetringar er ikkje tatt med i vedlikehaldsplanen. Dette er vedlikehald som inngår i det daglege vedlikehaldet, og som det er rom for innafør ramma.»

Samlet oversikt over eiendommer og vedlikeholdsplan (per 2016):

Eigedom	Byggeår	Byggearea l	Vedlikeholdsbehov (1000 kr)			Tilstand *)
			0-1 år	2-5 år	6-10 år	
Øye skule	1958/1996	5345	0	0	0	
Surnadal u.sk.	1972/2006	5800	100	350	0	
Mo oppveksts.	1962/1997	2176	150	80	0	
Stangvik opp.	1967/1988 /2013	1834	0	480	0	
Todalen opp.	1921/1983 /1989	1260	0	80	0	
Bæverfjord opp.	1980/2003	1345	0	280	500	
Midtigrenda b.h.	1988/2007	554	0	0	0	
Øye barnehage	2011	715	0	0	0	
Skei barnehage	1958/2006	340	120	100	0	
Børfjorden b.h.	2001	120	0	0	0	
Surnadal sj.h.	1997/2006	7480	250	1000	1500	
Omsorgsboligane	1967/1999	2230	70	1500	0	
Stangvik ald.h.	1987	910	0	0	0	
Surnadal pen.b.	1971	780	250	1100	0	
Kommunehuset	1953/1976	3960	300	200	0	
Familiens hus		1000	0	0	0	
Idrettshallen	1985	2100	260	450	0	
Kulturhuset	2002	3300	130	100	0	
Fritidsklubben	1960/2003	470	0	0	0	
Brannstasjonen	1987/2011	1454	0	0	0	
Ambulansestasjon	2009	390	50	0	0	
Tannklinikken	2008	255	0	0	0	
Utleiebustader	1950-2014	3380	100	400	500	
			0	0	0	
Sum		46728	2150	6070	2500	

*) Karakter, der 1 = svært dårleg og 6 = meget bra

3.3 KOMMUNALE BYGG

Foruten tidligere Stangvik aldershjem er det per i dag ingen tjenestebygg eller utleieboliger som kommunen eier som står tomme.

Vi har mottatt en arealoversikt over kommunale bygg per mai 2019. En fullstendig oversikt de kommunale byggene ligger i vedlegg 3.

Sum skole og barnehage	21.344 m ²
Sum helse og omsorg	11.490 m ²
Sum andre bygg	14.317 m ²
Sum utleie boliger	5.219 m ²
Samlet areal som kommunen eier og drifter:	52.370 m²

I kommunens årsmelding for 2018 opplyses det om at kommunen eier ca. 50.000 m².

Utleieboligene fordeler seg slik¹⁰:

- 40 utleieboliger
- 13 boliger for personer med spesielle behov
- 44 omsorg/pensjonærboliger
- Ca. 37 flyktningeboliger.

¹⁰ Årsmelding 2018

4. HAR SURNADAL KOMMUNE SYSTEM OG RUTINER FOR VEDLIKEHOLD AV SINE BYGG?

I dette kapitlet redegjøres for revisjonskriteriene vi vil måle funnene mot. Deretter presenteres innhentede data og funn, og avslutningsvis våre vurderinger.

4.1 REVISJONSKRITERIER

Med utgangspunkt i valgte kilder til revisjonskriterier har vi utledet følgende revisjonskriterier som vi vil vurdere Surnadal kommune opp mot:

- Kommunen bør ha tydelige mål for styring av eiendomsmassen.
- Kommunestyret bør få rapportering på tilstand på all bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader.
- Kommunen bør ha et verdibevarende vedlikehold av sine bygg
- Kommunen bør ha et system for styring av byggene som inneholder:
 - Oversikt over arealutnyttelse
 - Oversikt over ubenyttet areal
 - Oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov
 - Kommunen bør ha et avvikssystem for dokumentering og oppfølging av bygningsmassen
- Ansvar for vedlikehold bør være tydelig definert, og rollefordeling mellom ulike aktører bør være avklart.

Se vedlegg 1 for nærmere informasjon om kilder til utledning av revisjonskriterier.

4.2 POLITISKE MÅL OG RAPPORTERING PÅ TILSTAND

REVISJONSKRITERIER¹¹

For å drive verdibevarende forvaltning av bygningsmassen bør kommunen utarbeide strategiske målsettinger for styring av eiendomsmassen. Målsettingen bør forankres i kommunens overordnede styringsdokumenter.

Politisk nivå bør få rapportering i forhold til vedtatte mål for eiendomsforvaltningen. Tilstand på bygningsmassen, forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader bør være en del av en

¹¹ Jfr. Vedlegg 1 for nærmere informasjon om kilder til utledning av revisjonskriterier.

slik rapportering. Utbedringene bør gjøres planmessig over flere år (vedlikeholdsplan) og innarbeides i økonomiplan.

Kommunen bør både administrativt og politisk ha god oversikt over bygningsmassens tilstand, slik at den kan prioritere å bruke vedlikeholds ressurser der det er mest behov for dem, og der de får størst effekt.

Kommunestyret må gi forvalter i oppgave å rapportere i hva for grad bygga og de offentlige krava¹² er tilfredsstilt. Rapporten bør også inneholde forslag til tiltak.

Rapporten bør inneholde:

- Oversikt over alle tjenestebygg med tilhørende areal og arealutnyttelse (areal per bruker)
- Ansvar fordelt mellom eier, forvalter og bruker
- Byggets tilstand (utvendig, innvendig, varme, ventilasjon og sanitær, elanlegg og heis)
- Inneklima (renhold, luftkvalitet, lys, lyd/støy)
- Brukervennlighet (planløsning, fleksibilitet, tilpasset funksjonshemmede)
- Brannrisiko
- Fuktskaderisiko
- Innbrudds sikkerhet
- Offentlige pålegg
- Kostnader for utbedring
- Prioritering

Rapporten bør danne et grunnlag for politisk diskusjon og prioritering av tiltak.

FUNN

Surnadal kommune har vedtatt følgende planer:

Bolig-politisk plan 2016-2020, vedtatt i kommunestyret 10.11.2016

Målet med den bolig-politiske planen er å gjøre det enklere å styre boligutviklingen i kommunen. Planen skal vise kommunen sine boligoppgaver og rolle som eier og forvalter av byggene.

Mål for planperioden:

- Kommunen skal ha en boliggruppe som skal diskutere boligspørsmål i kommunen.
- Boliggruppen skal bestå av tre arbeidsgrupper som skal ivareta hvert sitt arbeidsområde:
 - Organisering og samarbeid
 - Generell boligutvikling

¹² Jfr. HMS-krav i vedlegg 2

- Boligforvaltning, bosetting og tjenesteyting.
- Boliggruppa og arbeidsgruppene skal ha regelmessige møte for å sikre tilstrekkelig med informasjonsutveksling og samarbeid.
 - Arbeidsgruppene skal ha møte en gang årlig (innen 1.2) og ett fellesmøte en gang i året (innen 1.4). Ansvarlig for gjennomføringen er leder for arbeidsgruppene og kommunalsjef.
 - Boliggruppa og arbeidsgruppene skal ha klart definerte roller og ansvar i form av skriftlig mandat. Ansvarlig for dette er rådmannen.
- For å sikre tilstrekkelig og riktig boligbygging skal Surnadal kommune samarbeide med alle aktører i bygge- bransjen og private husholdninger.

Planen inneholder også mål for kommunale boliger og omsorgsboliger, og bruk av husbanken sine økonomiske virkemiddel.

Energi- og klimaplan, vedtatt i kommunestyret 26.10.2009

I planen står det:

«Kommunen har en særs viktig rolle som aktør og byggeigar, ikkje berre i eiga verksemnd men og som eit «førebilete». Eksisterande verksemnd bør gåast gjennom slik at energibruken og klimagassutsleppa blir så låge som muleg. Dette gjeld ikkje berre eksisterande verksemnd men og i nye verksemnder.»

Foruten Bolig-politisk plan og Energi- og klimaplan har Surnadal kommune ingen vedtatte mål for styring av eiendomsmassen.

Vi er orientert om at det er foretatt en nærmere vurdering av energiforbruket i alle kommunale tjenestebygg, men vi kan ikke se at målene for planperioden i Bolig-politisk plan er fulgt opp.

Surnadal kommune har rammebudsjett. Det vil si at enhetsleder har delegert ansvar for å sette opp egne budsjett innenfor sine rammer. Det er rammen som setter føringen for hva enheten kan bruke til å drifte og vedlikeholde sine eiendommer. Per i dag har kommunen ikke en oversikt som skiller utgiftene til drift av kommunale bygg, vedlikehold av byggene eller andre utgifter til byggene.

Det er foretatt en kartlegging av vedlikeholdsbehovet for enkelte av de kommunale byggene i 2016, ved at det er utarbeidet en vedlikeholdsplan. Administrasjonen har ikke gjennomført eller rutiner for å utarbeide en tilstandskartlegging av de kommunale byggen i forhold til de offentlige kravene som nevnt under revisjonskriteriene.

Vi er kjent med at det er foretatt en muntlig orientering om vedlikeholdsbehovet for en del av de kommunale byggene til kommunestyret i 2016. Foruten denne orienteringen har Surnadal kommune ikke rutiner for å rapportere om tilstand på bygningsmassen, eller på forslag til vedlikeholdsplan.

Vi har i spørreundersøkelsen bedt virksomhetslederne om å gi tilbakemelding om de opplever at eiendomsavdelingen har god oversikt over vedlikeholdsbehovet i deres bygg. Resultatet fra svarene vises i tabellen under.

Tabell 10. Eiendomsavdelingen har god oversikt over vedlikeholdsbehovet i mitt/mine bygg.

Helt uenig	Delvis uenig	Nøytral	Delvis enig	Helt enig
1	3	5	6	6

Kilde: Svar fra 21 virksomhetsledere i spørreundersøkelse

Tabellen viser at 12 virksomhetsledere er helt enig eller delvis enig i at eiendomsavdelingen har god oversikt over vedlikeholdsbehovet i mitt/mine bygg, mens 4 er helt uenig eller uenig. 5 er nøytrale.

Tre av respondentene har utdypet sine svar:

«Usikker på hvordan handlingsplanene fra enhetene i etterkant av vernerundene er kjent i Eiendomsavdelingen. I handlingsplanene etter vernerundene, er det flere områder innen det fysiske arbeidsmiljøet som går på vedlikeholdsoppgaver som vedrører Eiendomsavdelinga.»

«Usikker på om eiendomsavdelinga har god oversikt eller om det er vilje/økonomi som ligger til grunn for at lekasjer ikke er utbedret.»

«Jeg tror egentlig at oversikten er rimelig god, men tør ikke garantere det.»

REVISORS VURDERINGER

Surnadal kommune har ingen vedtatte politiske eller administrative mål for styring av eiendomsmassen, eller for vedlikehold av de kommunale byggene.

Siden kommunen ikke har vedtatt mål for vedlikeholdet eller standard på byggene, har følgelig ikke administrasjonen rapportert på disse. Vedlikeholdsbehovet på de ulike kommunale byggene er delvis kartlagt i 2016, men det er ikke gjennomført en omfattende tilstandskartlegging over i hvilken grad byggene og de offentlige kravene er tilfredsstillt.

Kommunestyret fikk i 2016 en muntlig orientering om tilstanden på deler av bygningsmassen i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplanen, men det er ikke faste rutiner for slik politisk rapportering.

4.3 AVVIKSSYSTEM

REVISJONSKRITERIER¹³

Rådmannen har ansvar for betryggende kontroll med kommunens virksomhet. Systematisk dokumentering og oppfølging av avvik er en naturlig del av det å sikre betryggende kontroll. Derfor bør kommunen ha et system for å dokumentere og følge opp avvik på bygningsmassen.

FUNN

Våre intervju med administrasjonen viser at vaktmestrene er sentrale i daglig drift og vedlikehold av de kommunale byggene i Surnadal kommune. Det er per i dag ca. 10,5 årsverk til vaktmester. Av disse er en ledende vaktmester og to er snekkere. De ulike kommunale tjenestebyggene er fordelt mellom vaktmestrene. Enkelte bygg følges opp ukentlig på en fast dag, mens for andre bygg er vaktmester mer sporadisk innom.

I dag har brukerne av byggene ulike måter de kan kontakte vaktmester på. Varsling kan skje muntlig, per epost eller at det noteres i en bok i bygget. I følge ledende vaktmester fungerer dette bra, men varslingen er dårlig dokumentert. Kommunen har ikke en samlet oversikt over innmeldte behov fra brukerne. Enheten skal i løpet av 2019 ta i bruk et FDV- program og håper med det at de i løpet av ikke alt for lang tid skal kunne ta i bruk avvik og meldingsdelen av data-systemet.

Vi har i spørreundersøkelsen spurt virksomhetslederne om de opplever det som enkelt å gi tilbakemelding til eiendomsavdelingen om vedlikeholdsbehov. Svarene fra enhetslederne vises i tabellen under.

Tabell 11. Det er enkelt å gi tilbakemelding til eiendomsavdelingen om behovet for vedlikehold.

Helt uenig	Delvis uenig	Nøytral	Delvis enig	Helt enig
1	1	3	6	9

Kilde: Svar fra 21 virksomhetsledere i spørreundersøkelse

Svarene viser at 15 er helt enig eller delvis enig i at det enkelt å gi tilbakemelding til eiendomsavdelingen om behovet for vedlikehold, mens 2 er helt uenig eller delvis uenig i påstanden. 3 er nøytrale.

Fire av respondentene har utdypet sine svar:

«Det er for så vidt enkelt å gi beskjed om vedlikeholdsbehov skriftlig, men det blir ikke tatt tak i eller prioritert før vi har purret gjentatte ganger eller det oppstår et akutt behov for å reparere eller sette i stand noe. Det burde vært et eget digitalt system for å registrere og samle opp alle

¹³ Jfr. Revisjonskriterier i vedlegg 1: Kommuneloven og 85 tilrådingar for styrkt eigenkontroll i kommunane.

behov for vedlikehold og utbedringer. Pr. nå benyttes både epost og Compilo (avvikssystem) i kommunikasjonen med Eiendom for å melde inn ulike behov.

Det er enkelt å varsle om enkle vedlikeholdsgrep som ikke har stor økonomisk konsekvens! Viljen er tilstede til å utbedre å få ting til å fungere, men man ser at økonomien stopper enn del utbedringer som er vitale for enkelte bygg, spesielt innenfor museumssektoren.»

Det er for så vidt enkelt å gi tilbakemelding om behovet for vedlikehold noe som kan gjøres via oppmøte, telefon, epost og avviksmeldinger. Det som kan være litt problematisk er å få tilbakemelding fra mottakeren om status; blir det gjort noe, blir det "jeg" meldte fra om prioritert, tatt på alvor og vil det evt ta lang tid før det blir gjort noe med det.

Enkelt å gi tilbakemelding, men dette påvirker ikke hva eiendomsavdelinga prioriterer.»

Det er vaktmestrene sammen med ledende vaktmester og enhetsleder som har ansvar for å prioritere de små vedlikeholdsoppgavene innenfor gjeldende budsjett. Er det større drifts- eller vedlikeholdsoppgaver er det enhetsleder og ledende vaktmester som tar avgjørelsen.

Vi har spurt virksomhetslederne om de får tilbakemelding fra eiendomsavdelingen på hva som skjer med henvendelser ved behov for drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Svarene fra respondentene vises i tabellen under.

Tabell 12. Jeg får tilbakemelding om hva som skjer med mine henvendelser til eiendomsavdelingen.

Helt uenig	Delvis uenig	Nøytral	Delvis enig	Helt enig
2	8	4	6	1

Kilde: Svar fra 21 virksomhetsledere i spørreundersøkelse

Svarene viser at 7 er helt enig eller delvis enig i påstanden «Jeg får tilbakemelding om hva som skjer med mine henvendelser til eiendomsavdelingen», mens 10 er helt uenig eller delvis uenig i påstanden. 4 er nøytrale.

En har utdypet sitt svar:

«Usikker på denne. Er vel ikke alltid at vi får vite hva som skjer, om det skjer - og kanskje skjer ikke det som er sagt skal skje.»

REVISORS VURDERINGER

For utføring av de daglige driftsoppgaver som brukerne av byggene trenger hjelp til fra vaktmester, fungere bok ved byggene og mobilhenvendelser ved hastesaker greit som kommunikasjon mellom bruker og vaktmester. I praksis vil dokumentasjon på ressurs- bruken og hvilke drifts- og vedlikeholdsoppgaver som er gjennomført i ettertid ikke være god nok. Ved vesentlige avvik som krever større innkjøp eller ressurser ut over bruk av vaktmester, hvor også HMS krav kan bli berørt, er det etter våre vurderinger viktig at kvalitetssystemet benyttes.

4.4 TYDELIG ANSVARS- OG ROLLEDELING

REVISJONSKRITERIER¹⁴

Vi har i denne delen av rapporten sett på om ansvar og oppgaver knyttet til drift og vedlikehold av bygningsmassen er avklart. Ansvar for vedlikehold bør være tydelig definert, og rollefordeling mellom ulike aktører bør være avklart.

FUNN

Kommunen har ikke noe skriftlig som avklarer hvilke ansvar og hvilke oppgaver eier, forvalter og brukere har for drift og vedlikehold av de ulike byggene. Det finnes brukeravtaler (maler) for dette, men Surnadal kommune har ikke tatt slike i bruk.

Ledende vaktmester orienterer om at vaktmestrene gjør mange oppgaver eller brukertjenester som ikke naturlig hører inn under eiendomsenheten. Det gis noen eksempel: reparere leker i barnehagen, henge opp flagg på flaggdager, osv.

Vi har i spørreundersøkelsen spurt virksomhetslederne om de opplever det som avklart hva eiendomsavdelingen kan bidra med av drifts- og vedlikeholdsoppgaver og hva virksomheten har ansvar for selv. De fleste er delvis eller helt enig i at det er avklart hva eiendomsavdelingen kan bidra med og hva virksomheten selv har ansvar for. Fem er delvis eller helt uenig. Tre er nøytrale. Svarene fra virksomhetslederne vises i tabellen under.

Tabell 13. Det er avklart hva eiendomsavdelingen kan bidra med av drifts- og vedlikeholdsoppgaver og hva virksomheten har ansvar for selv

Helt uenig	Delvis uenig	Nøytral	Delvis enig	Helt enig
2	3	3	6	7

Kilde: Svar fra 21 enhetsledere i spørreundersøkelse

En respondent har utdypet sitt svar:

«Opplever at de store vedlikeholdsoppgavene er avklart, men de mindre og daglige oppgavene som småreparasjoner og utskiftninger samt renholdsoppgaver ikke er godt nok avklart. Eiendomsavdelinga og mottakere i enhetene kan ha ulike forventninger til "leveransen" både når det gjelder mengde og kvalitet.»

REVISORS VURDERING

Det er ikke avklart med brukerne av de kommunale byggene hvilke drifts- og vedlikeholdsoppgaver som skal gjennomføres av eiendomsavdelingen. Dette kan være en «tidstyv» for eiendomsenheten som bør avklares og skriftliggjøres.

¹⁴ Jfr. Vedlegg 1 for nærmere informasjon om kilder for utledning av revisjonskriterier.

4.5 ÅRLIGE KOSTNADER TIL VEDLIKEHOLD

REVISJONSKRITERIER

For en gjennomsnittlig kommunal bygningsportefølje blir det estimert med nødvendig vedlikeholdskostnad til ca. kr. 209¹⁵ per kvm i gjennomsnitt per år ved en levetid på 60 år. Dette normtallet brukes for å vurdere kommunens ressursbruk når det gjelder vedlikehold.

FUNN

Brutto kostnader for ansvar 460 Eiendom når avskrivninger og husleieinntekter holdes utenfor, vises i tabellen under:

Tabell 14. Brutto kostnader for ansvar 460 Eiendom ex. avskrivninger og husleieinntekter

År	2015	2016	2017	2018	Budsjett 2019
Brutto drifts-kostnader	30.024	31.427	33.569	33.078	29.693
Sum per m2	629	659	704	693	622

Kilde: Surnadal kommune sine regnskap og budsjett

Regnskap og budsjett til Surnadal kommune er ikke særlig innrettet for å kunne få ut konkrete tall for vedlikehold. Det skyldes at driftsutgifter og vedlikeholdsutgifter føres på samme tjeneste og konti.

Surnadal kommune har rapportert inn følgende tall for eiendomsforvaltning til SSB:

Tabell 15. Tabell 2: KOSTRA -tall Eiendomsforvaltning

Nøkkeltall for 2018	Surnadal	KOSTRA- gruppe 11	Landet uten Oslo
Areal på formålsbygg per innbygger (m2)	6,57	5,70	5,13
Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)	31	80	100

Kilde: www.ssb.no/kommunefakta/kostra/surnadal/eiendomsforvaltning

I KOSTRA- rapporteringen for 2018 fremkommer det at utgifter til vedlikehold av kommunale bygg for Surnadal utgjør kr. 31 pr. m2. Surnadal kommune har en kommunal bygningsmasse på ca. 50.000 m2, som gir en total kostnad på ca. kr. 1,5 millioner til vedlikehold.

¹⁵ Kostnad per kvm er indeksregulert til dagens kostnad.

Vi ser her at av et driftsbudsjett på totalt kr. 33 millioner i 2018 for enheten er det ca. 1,5 millioner som brukes på vedlikehold. De resterende kr. 31,5 millioner er utgifter det koster å drifte¹⁶ de kommunale byggene.

Vi har i spørreundersøkelsen spurt virksomhetslederne om følgende påstand: Surnadal kommune har godt vedlikeholdte bygg. Svarene fra respondentene vises i tabellen under.

Tabell 16. Surnadal kommune har godt vedlikeholdte bygg.

Helt uenig	Delvis uenig	Nøytral	Delvis enig	Helt enig
1	6	5	10	0

Kilde: Svar fra 21 enhetsledere i spørreundersøkelsen på påstanden

Vi ser av svarene at det er ulik oppfatning av om de kommunale byggene er godt vedlikeholdt. Det samme ser vi i tabellen under når det gjelder om respondenten sitt bygg er godt vedlikeholdt.

Tabell 17. Mitt/mine bygg er godt vedlikeholdt.

Helt uenig	Delvis uenig	Nøytral	Delvis enig	Helt enig
2	7	3	9	1

Kilde: Svar fra 21 virksomhetsledere i spørreundersøkelse

To av respondentene har utdypet sine svar:

«Det er lekkasje på tak ovenfor ett kontor. Ett kontor mangler vindu som kan åpnes.

Begge barnehagene er greit vedlikeholdt, skolen er ikke det. Det har vært varslet om lekkasje på taket i flere år. dette er fortsatt ikke utbedret. Redd dette kan gi sopp/råteskade, da dette er et problem som har vært her i mange år. Dette har vært varslet på gjentatte vernerunder samt levert avvik i kvalitetssystemet til kommunen.»

Vi har i spørreundersøkelsen spurt virksomhetslederne om følgende påstand: Mitt/mine bygg er godt egnet formålet med tjenesten. Svarene fra respondentene vises i tabellen under.

Tabell 18. Mitt/mine bygg er godt egnet til formålet med tjenesten.

Helt uenig	Delvis uenig	Nøytral	Delvis enig	Helt enig
0	3	0	8	10

Kilde: Svar fra 21 virksomhetsledere i spørreundersøkelse

Vi ser av svarene at 18 av virksomhetsledere er delvis eller helt enig, mens 3 er delvis uenig i påstanden.

¹⁶ Driftsutgifter er bl.a. lønn til vaktmester, renhold, energi, avgifter

Vi har avslutningsvis i spørreundersøkelsen gitt respondenten anledning til å komme med eventuelle tilføyinger. Til sammen 9 har benyttet denne muligheten:

«Forfallet på kommunale bygg er større enn vedlikeholdet. Det står ikke på vilje i Teknisk drift men det er knappe ressurser og mangel på mannskap. I tillegg er mannskapet veldig ofte bundet opp på annet arbeid enn praktisk vedlikehold på de bygga de er knytt opp mot.

Store deler av det gamle heradshuset treng ei kraftig oppussing og modernisering.

Det må bevilges penger til vedlikehold av kommunale bygg. Forfallet blir fort stort og etterslepet blir i lengden lite økonomisk bærekraftig. Det å rive en offentlig bygning, enten det eksempelvis er en barnehage eller skole, etter kun 20 års bruk på grunn av manglende vedlikehold, er ikke god utnyttelse av økonomiske ressurser.

Kultur har godt samarbeid med eiendomsavdelingen!

Opplever at jeg kan samarbeide godt med Eiendomsavdelinga. Alle har en mening om hvordan tjenestene fra Eiendomsavdelinga skal være, og det er ikke enkelt for en intern tjenesteleverandør å leve opp til alle ønsker, krav og behov. Slik skal det heller ikke være. Kanskje tida er moden for en gjennomgang av hva enhetene kan forvente å få av tjenester fra Eiendomsavdelingen, og innholdet i tjenestene.

Dårlig ventilasjon, spesielt på sommer når det er varme dager.

Generellt opplever jeg stor vilje fra vaktmestere/snekkere/renholdere for å få alle praktiske oppgaver løst på best mulig måte. Avklaring av kostnadsdekking i en del prosjekt kan oppleves som uklar/krevende og ender en del ganger som et "spleiselag". Sett bort fra problematikken med taklekasje, er jeg godt fornøyd med samarbeid/oppgaver utført av eiendomsavdelinga.

Oppgradering av kommunale bygg er viktig om de skal bestå i framtida

Det er hyggelig folk vi møter når vi henvender oss :)»

REVISORS VURDERING

Surnadal kommune har i 2018 et driftsbudsjett på totalt kr. 33 millioner for enheten. Av disse er det ca. 1,5 millioner som brukes på vedlikehold. De resterende kostnadene på kr. 31,5 millioner er utgifter det koster å drifte¹⁷ de kommunale byggene. Basert på gjennomgang av de ulike konti og samtaler med enhetsleder, vurderes dette som et fornuftig anslag på ressurser som er medgått til «vedlikehold» av kommunale bygg i 2018.

Surnadal kommune har en kommunal bygningsmasse på ca. 50.000 m², og bruker ca. kr. 31 pr. m² til vedlikehold. Dette er langt under anbefalt beløp på kr. 209 per m².

¹⁷ Driftsutgifter er bl.a. lønn til vaktmester ol, renhold, energi, avgifter

Våre funn viser at Surnadal kommune over lang tid har prioritert bort det forebyggende vedlikeholdet, som har medført at kommunen ikke vedlikeholder sine bygg i tilstrekkelig grad. Forebyggende eller verdibevarende vedlikehold handler om å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje. I Surnadal kommune er dette erstattet med løpende eller tilfeldig vedlikehold som følge av akutte behov.

5. HØRING

Rådmann skal i forvaltningsrevisjoner gis anledning til «å gi uttrykk for sitt syn på de forhold som fremgår av rapporten». Et høringsutkast av rapporten ble sendt rådmannen den 16. august, og høringssvaret som er datert 26.8 er i sin helhet vedlagt rapporten i vedlegg 4.

6. KONKLUSJON OG ANBEFALINGER

6.1 KONKLUSJON

Har Surnadal kommune system og rutiner for vedlikehold av sine bygg?

- Har kommunen overordnede målsettinger og retningslinjer for vedlikehold, tilsyn og drift av kommunale bygninger?
- Har kommunen etablert hensiktsmessige system og rutiner for å ivareta et langsiktig, verdibevarende vedlikehold av kommunale bygg?

POLITISKE MÅL OG RAPPORTERING PÅ TILSTAND

Surnadal kommune har ingen vedtatte politiske eller administrative mål for sine bygg, som de kan styre eller planlegge vedlikehold etter.

Siden kommunen ikke har vedtatt mål for vedlikeholdet eller standard på byggene, har følgelig ikke administrasjonen rapportert på disse. Vedlikeholdsbehovet på de ulike kommunale byggene er delvis kartlagt i 2016, men det er ikke gjennomført en omfattende tilstandskartlegging over i hvilken grad byggene og de offentlige kravene til byggene er tilfredsstilt.

Kommunestyret fikk i 2016 en muntlig orientering om tilstanden på deler av bygningsmassen i forbindelse med utarbeidelse av en vedlikeholdsplan, men det er ikke faste rutiner for slik politisk rapportering.

Vi mener det er viktig at Surnadal kommune setter seg mål for hva en vil med det enkelte bygg, og at administrasjonen til enhver tid kjenner byggets tilstand. Dette for å sikre at de offentlige kravene til byggene er tilfredsstilt. Men også for å ha oversikt over vedlikeholdsbehovet for bygga.

AVVIKSSYSTEM

De ulike kommunale tjenestebyggene er fordelt mellom vaktmestrene. Enkelte bygg følges opp ukentlig på en fast dag, mens andre bygg er vaktmester mer sporadisk innom.

I dag har brukerne av byggene ulike måter de kan kontakte vaktmester på. Varsling kan skje muntlig, per epost eller at det noteres i en bok i bygget. Ifølge ledende vaktmester fungerer dette bra, men varslingen er dårlig dokumentert. Kommunen har ikke en samlet oversikt over innmeldte behov fra brukerne. Enheten skal i løpet av 2019 ta i bruk ett FDV- program og håper med det at de i løpet av ikke alt for lang tid skal kunne ta i bruk avvik og meldingsdelen av data-systemet.

Svarene fra spørreundersøkelsen viser at de aller fleste av virksomhetslederne mener det er enkelt å gi tilbakemelding om behovet for vedlikehold, mens halvparten svarer at det er lite tilbakemelding fra eiendomsavdelingen om hva som skjer med henvendelsene.

For utføring av de daglige driftsoppgaver som brukerne av byggene trenger hjelp til fra vaktmester, fungere bok ved byggene og mobilhenvendelser ved hastesaker greit som kommunikasjon mellom bruker og vaktmester. I praksis vil dokumentasjon på ressurs- bruken og hvilke drifts- og

vedlikeholdsoppgaver som er gjennomført i ettertid ikke være god nok. Ved vesentlige avvik som krever større innkjøp eller ressurser ut over bruk av vaktmester, hvor også HMS krav kan bli berørt, er det etter våre vurderinger viktig at kvalitetssystemet benyttes.

TYDELIG ANSVARS- OG ROLLEDELING

I dag er det ikke tydelig avklart med brukerne av de kommunale byggene hvilke drifts- og vedlikeholdsoppgaver som skal gjennomføres av eiendomsavdelingen og hva de må gjøre selv. Dette kan være en «tidstyv» for eiendomsenheten som bør avklares.

Vi mener at kommunen bør skriftlig avklare hvilke ansvar og oppgaver eier, forvalter og bruker av byggene har for drift og vedlikehold av de ulike kommunale byggene.

Ledende vaktmester orienterer om at vaktmestrene gjør mange oppgaver eller brukertjenester som ikke naturlig hører inn under eiendomsenheten. Det gis noen eksempel: reparere leker i barnehagen, henge opp flagg på flaggdager, osv.

De fleste virksomhetslederne er delvis eller helt enig i at det er avklart hva eiendomsavdelingen kan bidra med og hva virksomheten selv har ansvar for, men fem av 21 er delvis eller helt uenig. Tre er nøytrale.

ÅRLIGE KOSTNADER TIL VEDLIKEHOLD

Regnskap og budsjett til Surnadal kommune er ikke særlig innrettet for å kunne få ut konkrete tall for vedlikehold. Det skyldes at driftsutgifter og vedlikeholdsutgifter føres på samme tjeneste og konti.

Surnadal kommune har i 2018 et driftsbudsjett på totalt kr. 33 millioner for enheten eiendom. Av disse er det ca. 1,5 millioner som brukes på vedlikehold. De resterende kostnadene på kr. 31,5 millioner er utgifter det koster å drifte¹⁸ de kommunale byggene. Basert på gjennomgang av de ulike konti og samtaler med enhetsleder, vurderes dette som et fornuftig anslag på ressurser som er medgått til vedlikehold av kommunale bygg i 2018.

Surnadal kommune har en kommunal bygningsmasse på ca. 50.000 m², og bruker ca. kr. 31 pr. m² til vedlikehold. Dette er langt under anbefalt beløp.

Våre funn viser at Surnadal kommune over lang tid har prioritert bort det forebyggende vedlikeholdet, som har medført at kommunen ikke vedlikeholder sine bygg i tilstrekkelig grad. Forebyggende eller verdibevarende vedlikehold handler om å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje. I Surnadal kommune er dette erstattet med løpende eller tilfeldig vedlikehold som følge av akutte behov.

¹⁸ Driftsutgifter er bl.a. lønn til vaktmester ol, renhold, energi, avgifter

5.2 REVISOR SINE ANBEFALINGER

Revisjonen vil anbefale Surnadal kommune å:

- Vedta politiske mål for standard på byggene som er så konkrete at administrasjonen kan rapportere i forhold til disse.
- Administrasjonen bør jevnlig rapportere på tilstand på de kommunale byggene, og synliggjøre bedre hva det koster å drifte og vedlikeholde det enkelte bygg.
- Skriftlig avklare hvilke ansvar og oppgaver eier, forvalter og bruker av byggene har for drift og vedlikehold av byggene.
- Kommunen bør tilstrebe å skille drift og vedlikehold i regnskapet, for bedre å synliggjøre kostnadene til både drift og vedlikehold av de enkelte byggene.
- Utarbeide og vedta en plan for vedlikehold for å opprettholde byggene i ønsket standard.

LITTERATURLISTE

Bolig politisk plan 2016-2020, vedtatt i Surnadal kommunestyre 10.11.2016

Energi- og klimaplan, vedtatt i Surnadal kommunestyre 26.10.2009

Forskrift om årsregnskap og årsberetning § 7 om god kommunal regnskapsskikk

Kommunal- og regionaldepartementet: 85 tilrådingar for styrkt eigenkontroll i kommunane

Kommunal regnskapsstandard nr. 4 – foreløpig standard – Avgrening mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet.

Kommuneloven § 23 nr. 2

KS: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold, en veileder for folkevalgte og rådmenn, 2008

KS: Vedlikehold i kommunesektoren - Fra forfall til forbilde, 2008

Mottatt oversikt over kommunale bygg

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

Surnadal kommune si budsjett og økonomiplan for 2019-2022, k-sak 91/18

Surnadal kommune sin årsmelding for 2018

Vedlikehaldsplan kommunale bygg 2017-2027, Surnadal kommune

VEDLEGG 1: REVISJONSKRITERIER

Revisjonskriterier er krav, normer eller standarder som kommunenes praksis på det reviderte området skal vurderes i forhold til.

Revisjonskriterier kan utledes fra lover, forskrifter, lovforarbeid, rettspraksis, administrative retningslinjer, statlige føringer, teori og så videre. Eiendomsforvaltning og bygningsvedlikehold er i liten grad regulert i lovgivningen, og vi har derfor utledet revisjonskriterier fra en såkalt beste praksis i standarder, rapporter og veiledere på området. I dette prosjektet legger vi til grunn NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle – Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren som hovedkilde til revisjonskriterier. Kommunen er ikke pålagt å følge anbefalingene i NOUen, men revisjonen anser det som tilrådelig å etterleve disse for å sikre forsvarlig bygningsvedlikehold og eiendomsforvaltning.

Det finnes ikke krav i lov eller forskrift om hvordan kommunen skal drive sin eiendomsforvaltning, men det finnes en rekke lover som regulerer krav til bygget og til den virksomhet som drives i bygget¹⁹. Slike krav har betydning for utforming av nye bygg og hva som må holdes ved like i eksisterende bygg, men gir ikke en samlet oversikt over hvordan kommunen skal drive sin eiendomsforvaltning. Selv om det ikke er direkte fastsatt i lovverket, er det laget dokumenter som gir føringer for hva som er god eiendomsforvaltning.²⁰

KOMMUNELOVEN § 23, 2. LEDD OG § 44

Rådmannen har ansvaret for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordna instruksjoner, og at den er gjenstand for trygg kontroll.

Videre har rådmannen ansvaret for at det en gang i året blir vedtatt en rullerende økonomiplan, som minst omhandler de fire neste budsjettårene.

RAPPORT: 85 TILRÅDINGAR FOR STYRKT EIGENKONTROLL I KOMMUNANE, KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

Tilråding 19: Kommunen bør ha, bruke og halde ved like dokument som gjer greie for rollar og ansvar.

¹⁹ Eksempel på slike lover med tilhørende forskrifter er plan- og bygningsloven, brannvernloven, forurensingsloven, energiloven, kulturminneloven, opplæringsloven, barnehageloven, folkehelsesloven og helse- og omsorgsloven.

²⁰ Jfr. Definisjon på eiendomsforvaltning kapittel 1.3

Tilråding 22: Kommunane bør i den løpande drifta av internkontrollen prioritere nok ressursar og prioritere naudsynt vedlikehald høgare.

Tilråding 23: Vidare må administrasjonssjefen ta ansvaret for å følgje opp internkontrollen systematisk og reagere ved avvik og brot.

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Ifølge plan- og bygningsloven § 31-3 første ledd plikter eier eller den ansvarlige å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven 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 på seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dette pålegger Surnadal kommune som eier en plikt til å vedlikeholde sine bygninger.

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

I 2003 oppnevnte regjeringen et utvalg som skulle gjennomgå eiendomsforvaltningen i kommuner og fylkeskommuner. Resultatet av arbeidet til Eiendomsforvaltningsutvalget²¹ var NOU 2004:22 *Velholdte bygninger gir mer til alle – Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren*. På side 23 i NOUen slår utvalget fast at eiendomsforvaltning omfatter:

- Ervervelse (gjennom kjøp, ekspropriasjon og bygging)
- Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU)
- Avhending (ved salg, bortfeste, gave eller overførsel av eiendom)
- Riving, gjenbruk og deponering.

Fokusområdet i denne forvaltningsrevisjonen er avgrenset til andre punkt, og særlig bygningsvedlikehold. I rapporten bruker vi forkortelsen FDV for området forvaltning, drift og vedlikehold av kommunal bygningsmasse.

NOU 2004:22 angir (på side 13) en rekke kriterier for god eiendomsforvaltning:

1. Det foreligger overordnede politiske bestemte mål for eiendomsforvaltningen.
2. Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen.
3. Generelle delkriterier:
 - 3.1 Tilfredsstille prioriterte brukerbehov
 - 3.2 Effektiv arealutnyttelse
 - 3.3 Godt, verdibevarende vedlikehold
 - 3.4 Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning

²¹ Utvalget ble oppnevnt ved kongelig resolusjon av 21. november 2003 med formål å gjennomgå og evaluere eiendomsforvaltningen i kommuner og fylkeskommuner. Innstillingen ble avgitt 5. november 2004.

- 3.5 Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
- 3.6 En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen
- 3.7 Riktig økonomisk rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter.

4. Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt.

Eiendomsforvaltningsutvalget har utledet konkrete tiltak knyttet til de ulike kriteriene og de generelle delkriteriene. Kriteriene nr. 1 og 2 inngår i revisjonens undersøkelse. Med unntak av bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 31-3 første ledd har vi av ressurs hensyn valgt å ikke gå nærmere inn på NOUens kriterium nr. 4 for god eiendomsforvaltning, Vi går heller ikke inn på de generelle delkriteriene under kriterium nr. 3.

KS: BEDRE EIENDOMSFORVALTNING OG VEDLIKEHOLD: EN VEILEDER FOR FOLKEVALGTE OG RÅDMENN

Denne veilederen legger særlig vekt på betydningen av aktiv politisk og administrativ styring av eiendomsforvaltningen. For å oppnå effektiv styring, må kommunestyret ha et godt beslutningsgrunnlag. Derfor anbefaler KS at kommunestyret sikrer seg jevnlige rapporteringer på tilstand på all kommunal bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader. Rapporten kan og bør også inngå i kommunenes årsrapport- årsmelding.

Kommunens øverste ledelse ved kommunestyret og rådmannen skal ivareta eierrollen på vegne av innbyggerne i kommunen. Bygninger og eiendommer er viktige ressurser i drift og utvikling av kommunen. Eierne bør stille seg spørsmål om hva kommunen eier, hva man trenger og hvordan kommunens eiendommer blir forvaltet.

Behov for god kommunikasjon

Det som kjennetegner kommuner som får til et godt vedlikehold, er god kommunikasjon mellom kommunestyret som folkevalgt eier, formannskap som operativ/daglig leder og eiendomsforvalteren. Eiendomsforvalteren må få mulighet til å rapportere om tilstand, utforming og muligheter i forhold til eiendommen. De folkevalgte må på sin side stille krav til god forvaltning og rapportering som gir oversikt og grunnlag for politisk diskusjon og prioriteringer.

Ansvar

Kommunestyret er ansvarlig for å tilby innbyggerne/brukerne gode tjenester og at bygga er godt egna til formålet. Krav til tjenestebygga sin standard er omhandla i en rekke lover og forskrifter som i varetar helse, miljø og trygghet for brukerne av de kommunale bygga. Kommunen er selv ansvarlig for å holde seg informert om gjeldende regelverk og skal kontrollere og dokumentere at disse blir fulgt gjennom kommunens internkontroll

Prioritering og vedtaksgrunnlag

Kommunestyret må gi forvalter i oppgave å rapportere i hva for grad bygga og de offentlige krava er tilfredsstilt. Rapporten må også inneholde forslag til tiltak.

Rapporten bør inneholde:

- Oversikt over alle tjenestebygg med tilhørende areal og arealutnytting (areal per bruker)
- Ansvar fordelt mellom eier, forvalter og bruker
- Byggets tilstand (utvendig, innvendig, varmes- ventilasjon og sanitær, elanlegg og heis)
- Inneklima (renhold, luftkvalitet, lys, lyd/støy)
- Brukervennlighet (planløsning, fleksibilitet, tilpassa funksjonshemma)
- Brannrisiko
- Fuktskaderisiko
- Innbruddssikkerhet
- Offentlige pålegg
- Kostnad for utbedring
- Prioritering

Rapporten danner et grunnlag for politisk diskusjon og prioriteringer av tiltak.

Vi har med utgangspunkt i ovennevnte revisjonskriterier utledet følgende kriterier som vi vil vurdere våre funn imot:

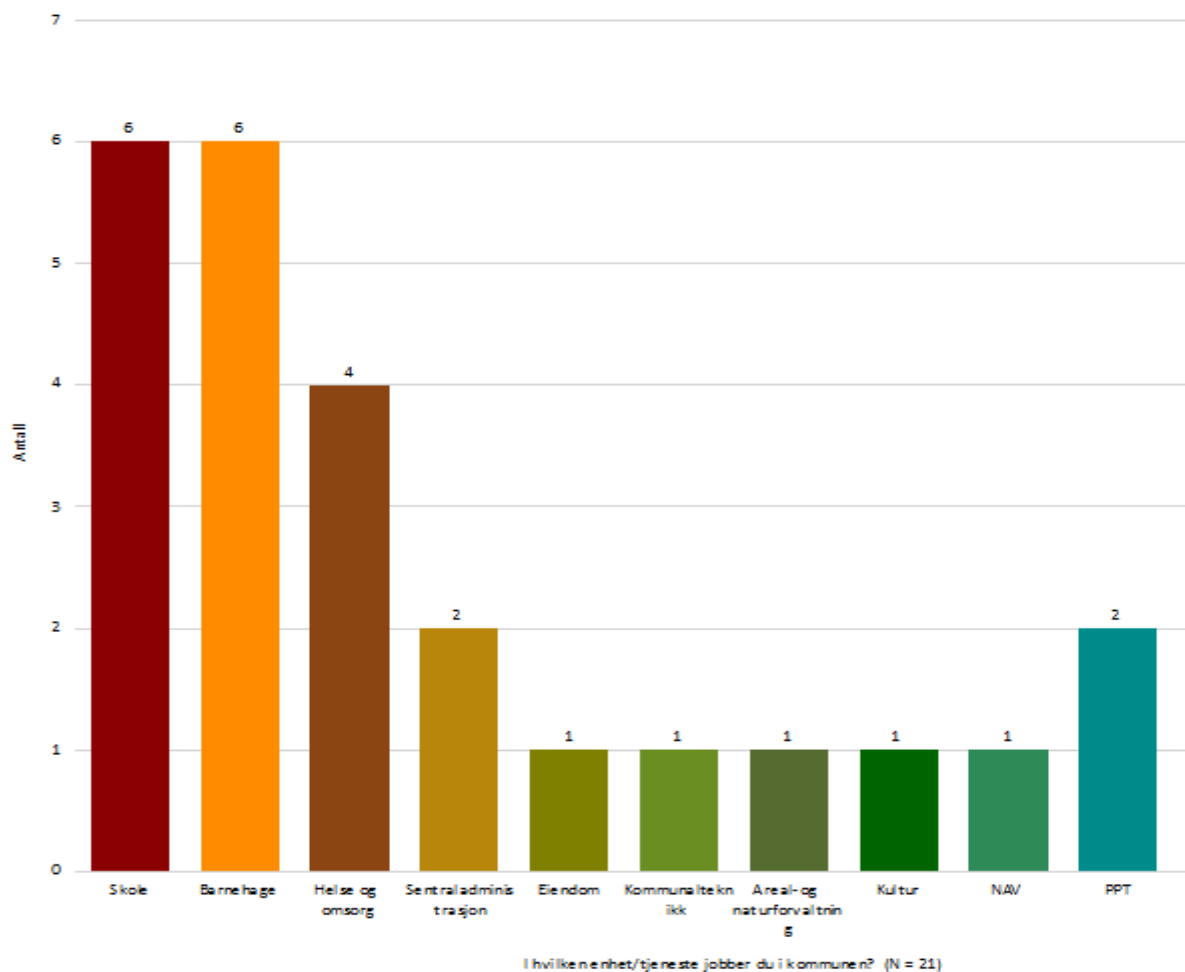
- Kommunen bør ha tydelige mål for styring av eiendomsmassen.
- Kommunestyret bør få rapportering på tilstand på all bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader.
- Kommunen bør ha et verdibevarende vedlikehold av sine bygg.
- Kommunen bør ha et system for styring av byggene som inneholder:
 - Oversikt over arealutnyttelse
 - Oversikt over ubenyttet areal
 - Oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov
 - Kommunen bør ha et avvikssystem for dokumentering og oppfølging av bygningsmassen
- Ansvar for vedlikehold bør være tydelig definert, og rollefordeling mellom ulike aktører bør være avklart.

VEDLEGG 2: SPØRREUNDERSØKELSE

Spørreundersøkelsen er gått til følgende enhetsledere:

- Todalen og Stangvik oppvekstsenter
- Mo oppvekstsenter
- Bøfjorden og Bæverfjord oppvekstsenter
- Øye skole
- Surnadal ungdomsskole
- Midtigranda barnehage
- Øye og Skei barnehage
- Bo og aktivitetstenesta
- Heimetenesta
- Pleie- og omsorg
- Helse og familie
- NAV
- Kultur
- Kommunalteknikk
- Areal og naturforvaltning
- Eiendom
- Interkommunalt barnevern
- PPT
- Kommunalsjef for oppvekst
- Kommunalsjef for næring og utvikling
- Rådmann

I hvilken enhet/tjeneste jobber du i kommunen?



VEDLEGG 3: OVERSIKT OVER KOMMUNALE BYGG

Vi har mottatt følgende oversikt over kommunale bygg fra administrasjonen i Surnadal kommune:

Skoler og barnehager	Brutto areal (BTA)
Surnadal ungdomsskole	5.800
Øye barneskole	5.345
Mo oppvekstsenter	2.176
Todal oppvekstsenter	1.260
Bøfjord barnehage og skole	715
Bæverfjord oppvekstsenter	1.345
Stangvik oppvekstsenter	1.834
Øye barnehage	715
Skei barnehage	340
Midtigrenda barnehage	554
Totalt	21.344

Helse og omsorg	Brutto areal (BTA)
Surnadal sykehjem	7480
Surnadal omsorgsboliger	2230
Surnadal pensjonærboliger	780
Familiens hus	1000
	11.490

Andre bygg:	Brutto areal (BTA)
Surnadal kommunehus	3960
Idrettshall	2100
Lager Øye stadion	78
Surnadal kulturhus	3300
Surnadal tannklinikk	255
Svinvik arboret	115
Kleiva	55
Brannstasjon	1454
Ambulansestasjon	390

Aasen bygdemuseum	440
Renseanlegg/kloakkpumpestasjon	80
Renseanlegg/Vannforsyning	80
Sommerrotunet	1100
Aldershjemmet i Stangvik	940
Totalt	14.317

Kommunale utleieboliger:	Brutto areal (BTA)
Bårdsbu	100
Bårdslø	95
Kråa	73
Furuvegen 5	95
Damvegen 7-9	150
Rognpilvegen 66	91
Hjortvegen 3D, 5D,7C, 9A, 9B, 9D og 11D	445
Krokvegen 1A, 1B, 3A, 3B, 5A, 5B, 5C, 5D, 7A, 7C og 7D	880
Leitet 32A	70
Tronvoll	70
Bårdshaugvegen 6A, 6B, 6C, 6D, 14C og 14D	371
Sommerro 4C og 4E	110
Sommerro 28 og 34	704
Leitet 38A og 38B	147
Øravegen 22A,22B, 22C, 22D, 24B og 24C	418
Surnadalsøra 20A, 20B og 20C	300
Skeivegen 2, 33, 16 og 79	480
Øyatrøvegen 27	250
Røssmovegen	120
Krokvegen 8A, 8B, 8C og 8D (20 årig leieavtale)	
Hjortvegen 10A, 10B, 10C og 10D (20 årig leieavtale)	
Moavegen 4, 16	250
	5.219

Samlet areal som kommunen eier og drifter: ca. 52.370 m²

Bygg som kommunen ikke eier, men drifter:	Brutto areal (BTA)
Krokvegen 8A, 8B, 8C og 8D (20 årig leieavtale)	340
Hjortvegen 10A, 10B, 10C og 10D (20 årig leieavtale)	340
Totalt	680

Samlet areal som kommunen drifter er dermed 53.050 m²

VEDLEGG 4: HØRINGSSVAR FRA ADMINISTRASJONEN

MØRE OG ROMSDAL REVISJON IKS
Kaibakken 1
6509 KRISTIANSUND N

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	19/01702-2	Knut Haugen	26.08.2019

UTTALE TIL FORVALTNINGSREVISJON EIENDOM

Det blir vist til utkast til høringsrapport datert 16.08.2019, etter gjennomført forvaltningsrevisjon innan eiendomsområdet – Forvaltning/Drift/Vedlikehald (FDV). Kommunedirektør/Einingsleiar har hatt dialog / møter med Møre og Romsdal Revisjon AS i samband med faktasjekk for utarbeiding av forvaltningsrevisjonsrapporten, og har hatt godt høve til å kommentere innhaldet undervegs.

Surnadal kommune har (i likhet med dei aller fleste kommunar) har eit stort, men ikkje talfesta, etterslep på bygningsmessig vedlikehald. Ein må tilstrebe at det årlege vedlikehaldet er på tilsvarende nivå som slitasjen / verdireduksjonen over tid, men dette er ei kontinuerleg utfordring som følge av avgrensa økonomiske rammer. Surnadal kommune har ein samla eigedomsmasse på ca 50.000 kvm., der vi har ei god blanding med relativt nye og godt vedlikeholdte bygg, men også nokre eiendomar i motsatt ende av skalaen. Spesielt har vi utleigeboligar der vedlikehaldet er mangelfullt.

Det er i det dagleg arbeidet ikkje alltid så lett å ha eit klart skille mellom drift og vedlikehald, og spesielt gjeld dette lønnskostnader for personell som arbeider med begge område innan den kommunale eigedomsavdelinga. Her det vaktmestrar som kan jobbe med vedlikehald, og det kan vere vedlikehaldsfolk gjer oppgåver med drift. Derfor er heller ikkje drift og vedlikehald splitta i kommunen sitt rekneskap, men det blir rapportert til Kostra etter statistisk grunnlag. Truleg skulle kostnaden på drift vore noko lågare, og tilsvarende høgare på vedlikehald. Tabell 15 på side 25 kan derfor gje eit noko feilaktig bilde av situasjonen. Kommunedirektøren vil også påpeike at det truleg er ingen kommune i heile landet som nærmer seg anbefalinga på kr 209 på kvm, og at dette er ei lite realistisk nivå og måle seg mot. Men med våre 1,5 mill. i vedlikehaldsbudsjett for 50.000 kvm kjem vi dårleg ut.

Kommunedirektøren meiner at Surnadal kommune må arbeide vidare med implementering av digitalt FDV-system for effektiv driftsstyring av eigedommane våre, ikkje minst for ein kommunikasjon med einingane for å melde frå om behov – og melde tilbake når oppdrag er gjennomført. På denne måte vil ein også kunne få ein meir rasjonell disponering av bemanninga mellom dei enkelte bygga. Dette arbeidet er godt i gang, men det er viktig at vi får dette inn som ein naturleg del av kvardagen.

Med hilsen

Knut Haugen
Rådmann