

FINANSIELL REVISJON | FORVALTNINGSREVISJON | FINANSFORVALTNING | SELSKAPSKONTROLL | RÅDGIVNING



## Eiendomsforvaltning

Skaun Kommune  
Januar 2011



## Forord

Denne forvaltningsrevisjonen er gjennomført på oppdrag av Skaun kommunes kontrollutvalg i perioden september 2010 til og med januar 2011.

Undersøkelsen er utført i henhold til NKRFs standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001. Revisjon Midt-Norge IKS vil takke alle som har bidratt konstruktivt med informasjon i undersøkelsen.

Orkanger, 31. januar 2011

Anne Gråberg /s/  
Ansvarlig forvaltningsrevisor

Ann Jorid Kjørsvik Hyttnes /s/  
Prosjektmedarbeider



## Sammendrag

I plan for forvaltningsrevisjon, vedtatt av kommunestyret 22.6.2010, ble prosjektet eiendomsforvaltning prioritert. Kontrollutvalget bestilte forvaltningsrevisjonen i sak 21/2010, og ba i vedtaket om å iverksette en forvaltningsrevisjon av eiendomsforvaltningen med fokus på planmessig vedlikehold og investeringer.

Eiendomsforvaltning er et omfattende område, og krever et bredt spekter av kompetanse. For kommunen vil det alltid være en vanskelig avveining mellom midler til vedlikehold av bygningsmassen og midler til de øvrige tjenestene som kommunen er pålagt å tilby innbyggerne. Det er viktig å huske på at godt bevarte bygninger legger mye av grunnlaget for produksjonen av gode tjenester.

Denne rapporten bygger på data fra intervju med ledelse og ansatte ved driftsenhet og teknisk kontor, samt enhetsledere ved utvalgte bygg i kommunen. I tillegg har vi også innhentet og gjennomgått dokumenter som er relevante for eiendomsforvaltningen i kommunen. Alle intervjureferat er blitt verifisert av intervjuobjektet. Innsamlede data er blitt vurdert opp mot revisjonskriterier, og i denne undersøkelsen har vi bl.a. lagt vekt på plan - og bygningslov med forskrift. Også anbefalinger i NOU 2004:22 "Vedlikeholdte bygninger gir mer til alle" har fått en sentral plass, spesielt i vurderingene rundt organisering og planmessig vedlikehold og investeringer.

Hovedproblemstilling for denne forvaltningsrevisjonen har vært:

*Forvalter Skaun kommune sine eiendommer på en forsvarlig måte?*

Vi har valgt å konkretisere problemstillingen ved hjelp av følgende tre delproblemstillinger:

1. Forvaltes bygningsmassen i kommunen i henhold til anbefalinger?
2. Har kommunen et system som fanger opp eiendommenes vedlikeholds og investeringsbehov?
3. Har kommunen et system som sikrer at realverdien for eiendommene blir opprettholdt?

Vår konklusjon på hovedproblemstillingen er at mål for forvaltningen ikke er forankret i en eiendomsstrategi eller politisk vedtak, og verdibevarende vedlikehold har vært nedprioritert. Etter vår vurdering mangler kommunen en fullstendig og detaljert tilstandsvurdering som viser det samlede vedlikeholdsbehovet for hele bygningsmassen, som igjen vil danne grunnlag for å vedta nødvendige tiltak og planmessig vedlikehold.

Våre konklusjoner på delproblemstillingene underbygger konklusjonen i hovedproblemstillingen.

### *1. Forvaltes bygningsmassen i kommunen i henhold til anbefalinger?*

Anbefalinger fra Eiendomsforvaltningsutvalget peker på at det bør være et klart rolleskille mellom eier, forvalter og bruker. Etter vår vurdering er organiseringen av eiendomsforvaltningen i Skaun kommune i henhold til denne anbefalingen.

Eiendomsforvaltningsutvalget har videre pekt på at det er viktig å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Skaun kommune har ikke vedtatt en slik eiendomsstrategi.

2. *Har kommunen et system som fanger opp eiendommenes vedlikeholds- og investeringsbehov?*

3. *Har kommunen et system som sikrer at realverdien for eiendommene blir opprettholdt?*  
Skaun kommune mangler pr. i dag en helhetlig oppdatert plan for vedlikeholds- og investeringsbehov for eiendomsmassen. Vår vurdering er at et mer helhetlig og planmessig vedlikehold av bygningsmassen vil kunne bidra til å opprettholde eiendommenes realverdi i årene fremover. Kommunen har gjort tilpassninger i forhold til bevegelseshemmede/funksjonshemmede ved behov og prioritert utbedringer som har blitt påpekt etter tilsyn. Dette har bidratt til at tidligere forskriftsmessige krav har blitt innfridd.

## Anbefalinger

### *Eiendomsstrategi*

Vi anbefaler kommunen og utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Eiendomsstrategien må forankres i kommunens overordna styringsdokumenter og vedtas av eieren av bygningene.

### *Helhetlig system for planmessig og verdibevarende vedlikehold*

Vi anbefaler at kommunen kartlegger tilstand og vedlikeholdsbehov ved den kommunale bygningsmasse, og at det legges vekt på god dokumentasjon slik at det kan utarbeides en vedlikeholdsplan som er tilstrekkelig for å opprettholde eiendommens verdi og innfri forskriftsmessige krav til bygningene. Tilstandsvurderingene og dokumentasjonen av vedlikeholdsbehovet bør etter vår vurdering koordineres med det som allerede er registrert i "VPro", og vi anbefaler at kommunen må prioritere å ta i bruk dette systemet på nytt eller et tilsvarende system. For å oppnå et godt planmessig vedlikehold, vil det være avgjørende at man ser det i sammenheng med de daglige driftsoppgavene som utføres ute på enhetene/byggene.

## Innhold

Innhold .....	7
Innhold .....	7
1 Innledning.....	8
1.1 Bestilling .....	8
1.2 Eiendomsforvaltning .....	8
1.3 Eiendomsforvaltning i Skaun kommune .....	9
2 Avgrensning, problemstillinger, revisjonskriterier og metode.....	10
2.1 Avgrensning .....	10
2.2 Problemstillinger .....	10
2.3 Revisjonskriterier .....	10
2.4 Metode.....	11
3 Forvaltes bygningsmassen i kommunen i henhold til anbefalinger? .....	13
3.1 Revisjonskriterier .....	13
3.2 Datainnsamling.....	14
3.3 Vurdering .....	17
4 System som fanger opp eiendommenes vedlikeholds- og investeringsbehov .....	18
4.1 Revisjonskriterier .....	18
4.2 Datainnsamling.....	19
4.3 Revisors vurdering .....	21
5 System som sikrer opprettholdelse av realverdi.....	22
5.1 Revisjonskriterier .....	22
5.2 Datainnsamling.....	23
5.3 Vurdering .....	24
6 Høring.....	25
7 Konklusjon og anbefalinger .....	26
7.1 Konklusjon .....	26
7.2 Anbefalinger.....	27
Kilder.....	28
Vedlegg 1 .....	29
Vedlegg 2 .....	32
Vedlegg 3 .....	35

# 1 Innledning

## 1.1 Bestilling

Revisjon Midt-Norge IKS mottok brev fra Kontrollutvalgets sekretariat den 28.6.2010 om bestilling av forvaltningsrevisjon av eiendomsforvaltning i Skaun kommune. Prosjektet ble prioritert i Plan for forvaltningsrevisjon som ble vedtatt av kommunestyret i møte 22.6.2010 og kontrollutvalgets sak 21/2010. Kontrollutvalget fattet følgende vedtak:

*Kontrollutvalget bestiller et forvaltningsrevisjonsprosjekt innenfor eiendomsforvaltning med fokus på planmessig vedlikehold og investeringer.*

Revisjon Midt-Norge har gjennom samtaler med Kontrollutvalgets sekretariat blitt enige om innretningen av prosjektet, og avtale om gjennomføring av forvaltningsrevisjonen ble inngått mellom revisor og Kontrollutvalgssekretariat Midt-Norge 18.10.2010.

## 1.2 Eiendomsforvaltning

Norske kommuner og fylkeskommuner forvalter store verdier i form av eiendommer og bygninger. Bygningene og de lokaler den inneholder, betraktes som et viktig produksjonsmiddel, kanskje det viktigste nest etter personalet som utfører tjenester som foregår i lokalene. Gode lokaler og tilhørende utemiljø vil bidra til rasjonell og tilfredsstillende utøvelse av brukernes virksomhet, mens dårlige forhold har negative konsekvenser ikke bare på produktivitet, men også for brukernes helse og deres arbeids- og oppholdsmiljø.

Viktige premisser for eiendomsforvaltningen legges allerede under planleggingen og byggeprosessen, og kan gi gode eller dårlige bygninger i forhold til skiftende bruksbehov og bygningsmessig drift, vedlikehold og utvikling. Et faglig godt vedlikehold, tilpasningsdyktige bygninger og effektiv arealutnyttelse er et vesentlig bidrag til et bærekraftig samfunn ved at det forlenger levetiden for bygningene og reduserer behovet for bygningsarealer.

I rapporten "Vedlikehold i kommunesektoren - Fra forfall til forbilde" (Multiconsult, 2008) pekes det på at kommunal eiendomsforvaltning er komplekst, og har større utfordringer enn for eksempel eiendomsforvaltning hos private aktører. Dette skyldes at private aktører kun har ett formål; best mulig eiendomsforvaltning for å ivareta eiendoms kapitalen. Kommunene må i større grad avveie vedlikehold opp mot den øvrige produksjonen av tjenester de har ansvar for. I samme rapport ble oppgraderingsbehovet for kommunale bygg i hele landet estimert til rundt 60 milliarder kroner. Rapporten viser til at en rekke fylkes-(kommuner) har tatt tak i vedlikeholdsproblematikken og klart å snu dårlige trender og etter hvert hevet tilstanden på bygningsporteføljen.

Suksesskriteriene for god eiendomsforvaltning er i følge rapporten å definere strategi og målsettinger for eiendomsforvaltningen, samt å forankre det politiske eierskapet til bygningsmassen. Dette betyr at de ulike behovene for vedlikehold og utvikling sees i sammenheng, og at de prioriteres ut fra dette.



### 1.3 Eiendomsforvaltning i Skaun kommune

Skaun kommune eier mange bygninger, og bygningsmassen består hovedsaklig av skoler, barnehager, sykehjem aldershjem, omsorgsboliger og andre utleieboliger samt administrasjonsbygg. Kommunestyret er eier av disse bygningene, mens rådmann ved teknisk kontor og driftskontoret ivaretar kommunens rolle som forvalter. Teknisk kontor har ansvar for salg, erverv, tomtefeste og innleie/utleie av eiendommer. Driftskontoret har ansvar for drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

Figur 1 i kapitel 3 viser organisasjonsstrukturen i Skaun kommune. Organisering av eiendomsforvaltningen blir nærmere behandlet i kapitel 3.

I vedlegg 1 har vi tatt inn en oversikt som viser Skaun kommunes balanseførte verdier for fast eiendom. Tallene er hentet fra årsregnskapet for 2007-2009. Mottatt rapport fra vedlikeholdssystemet VPro viser at kommunen har en brutto bygningsmasse på 45 844 kvadratmeter.

## 2 Avgrensning, problemstillinger, revisjonskriterier og metode

### 2.1 Avgrensning

Vi har valgt å se bort fra tomter, veger, teknisk anlegg og evt. annen fast eiendom som ikke kan defineres som bygninger. I vår vurdering rundt kommunens bygningsmasse, har vi ikke tatt stilling til det bygningstekniske arbeidet som er gjort, og vi har ikke foretatt noen inspeksjon av bygningsmassen. Vi har heller ikke foretatt noen beregninger knyttet til bygningenes realverdi. Våre vurderinger baserer seg kun på den informasjon vi har fått gjennom intervjuer og dokumentgjennomgang.

### 2.2 Problemstillinger

**Hovedproblemstillingen i undersøkelsen er:**  
*Forvalter Skaun kommune sine eiendommer på en forsvarlig måte?*

Problemstillingen belyses med følgende delproblemstillinger:

#### 1. Forvaltes bygningsmassen i kommunen i henhold til anbefalinger?

Problemstillingen vil belyse følgende:

- Organisering
- Eiendomsstrategi
- Oversikt over eiendommer med størrelse, tilstand, leie/utleie m.m.
- Nøkkeltall for kommunens eiendomsforvaltning

#### 2. Har kommunen et system som fanger opp eiendommenes vedlikeholds- og investeringsbehov?

Problemstillingen vil belyse følgende:

- System for oppfølging av vedlikehold
- Ivaretagelse av forskriftsmessige krav til bygningsmassen

#### 3. Har kommunen et system som sikrer at realverdien for eiendommene blir opprettholdt?

Problemstillingen vil belyse følgende:

- Opprettholdelse av realverdien<sup>1</sup> for bygningene
- Oversikt over etterslep på vedlikehold
- Salg/utleie/sanering av ubenyttet bygningsmasse

### 2.3 Revisjonskriterier

Revisjonskriterier er målestokken i forvaltningsrevisjon. Opplysningene som samles inn vurderes opp mot revisjonskriteriene, og munner ut i det som vil bli revisors vurdering og til slutt rapportens konklusjon.

Plan og bygningsloven av 27.6.2008 og ny forskrift nr.489 om tekniske krav til byggverk fra 26.3.2010 inneholder krav og bestemmelser til kommunale eiendommer. Dette gjelder bl.a. bestemmelser vedr. naturpåkjenninger, uteareal og ytre miljø, krav til byggverk, sikkerhet ved

<sup>1</sup> Med realverdi menes verdien av realkapital uttrykt i faste priser. Med realkapital menes faste eiendommer, anlegg og skog, driftsløse og andre eiendeler i næring og innbo og løse. Realkapital er en innsatsfaktor, og kan beskrives som alle fysiske gjenstander som bidrar i en produksjonsprosess. Kilde: wikipedia.no

brann, planløsning og bygningsdeler, krav til universell utforming, miljø og helse, energi, installasjoner og anlegg.

Kommuneplanens langsiktige del og boligsosial handlingsplan inneholder en del mål og tiltak knyttet til kommunens eiendomsmasse. I tillegg til kommunens egne vedtak, vil det vektlegges noen anbefalinger for hvordan organisering av hvordan forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg defineres i NOU<sup>2</sup> 2004:22 - "Vedlikeholdte bygninger gir mer til alle". Det ble nedsatt et Eiendomsforvaltningsutvalg som fikk i oppdrag å stille opp kriterier for god eiendomsforvaltning. Utvalget overga rapporten til Kommunal- og regionaldepartementet den 5.11.2004, hvor kriteriene for god eiendomsforvaltning er nærmere konkretisert;

- Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen
- Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
- Generelle delkriterier:
  - Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov
  - Effektiv arealutnyttelse
  - Godt, verdibevarende vedlikehold
  - Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
  - Måltrettet utvikling av eiendommens kvalitet
  - En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen
  - Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter
- Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt

Disse hovedkriteriene sier noe om hva som kan defineres som god eiendomsforvaltning, og vil være sentrale i våre vurderinger. I tillegg vil vi også bruke kriterier hentet fra rapporten "Vedlikehold i kommunesektoren - Fra forfall til forbilde".

Anbefalingene i NOU 2004:22 og i rapporten "Vedlikehold i kommunesektoren" gis ikke like stor tyngde i forvaltningsrevisjon som revisjonskriterier hentet fra lovbestemmelser og vedtak fattet i kommunens egne beslutningsorgan. Vi synes likevel det er hensiktsmessig å vurdere disse anbefalingene om god eiendomsforvaltning opp mot kommunens systemer da disse er relevante og gyldige og er utarbeidet av ekspertise nedsatt av regjeringen.

Alle revisjonskriteriene som brukes vil bli nærmere beskrevet og konkretisert under hver problemstilling videre i rapporten.

## 2.4 Metode

Vi har i prosjektet gjennomført intervju med nøkkelpersoner som har ansvar for og oversikt over bygningsmassen i kommunen. Det er gjennomført oppstartsmøte med rådmann og leder for teknisk kontor. Det er gjennomført dybdeintervju av leder for teknisk kontor og driftskontor, samt saksbehandler bolig/sosial ved teknisk kontor. Vi har videre intervjuet 4 enhetsledere som er brukere av forskjellige bygg og i tillegg til dette intervju av vaktmesterleder og 3 vaktmestere. Alle intervjureferat er verifisert. Gjennom disse

---

<sup>2</sup> NOU (Norges offentlige utredning) nedsettes av regjeringen eller et departement i form av et utvalg eller arbeidsgruppe med fagekspertise som utreder forskjellige forhold i samfunnet

intervjuene har vi fått et godt grunnlag for våre beskrivelser og vurderinger av organiseringen av og forvaltningen av eiendomsmassen i kommunen.

Vi har også i datainnsamlingen brukt informasjon fra kommuneplan for 2004–2016, Skaun kommunes handlingsplan for 2010-2013, og regnskapsmaterialet som er brukt i rapporten er tatt fra årsregnskapet for 2009.

Det er i tillegg foretatt en gjennomgang av relevante dokumenter og politiske vedtak for å få informasjon om kommunens forvaltning av bygningsmassen. Vedtatt energi og klimaplan og energiregnskapet er brukt i vurderingene opp mot forskriftsmessige krav. Vedtak om administrativ organisering er brukt som grunnlag for vurdering av organiseringen av eiendomsforvaltningen.

I rapporten har vi brukt KOSTRA<sup>3</sup>-tall hentet fra Statistisk Sentralbyrå (SSB). KOSTRA har som overordnet mål å bringe relevant, pålitelig, og sammenlignbar styringsinformasjon om kommunal og fylkeskommunal virksomhet. Nøkkeltallene kan brukes til å beregne produktivitet, prioriteringer og dekningsgrader, samt gi grunnlag for statistiske analyser. KOSTRA blir også brukt som grunnlag for overføringer fra staten. Kommunen kan sammenligne seg selv over tid, men også med andre kommuner eller landsgjennomsnitt. Rapporteringsmetodene er bygd opp slik at kommunene blir sammenlignbare, uavhengig av type organisering. Riktig regnskapsføring av de ulike tjenestene er avgjørende for at nøkkeltallene SSB produserer og legger ut skal ha en tilstrekkelig kvalitet. Som med annen statistikk kan det også i KOSTRA forekomme feil.

Nøkkeltallene i KOSTRA viser bl.a. ressursbruk på henholdsvis forvaltning, drift og vedlikehold av bygninger. Nøkkeltallene viser kommunens prioritering, dekningsgrad og produktivitet vedr. FVD. Nøkkeltallene gis pr. kvadratmeter, pr. kommune, pr. gruppe av formålsbygg (skole, barnehage, pleie og omsorgsbygg, administrasjonslokaler, kulturbygg og idrettsanlegg). Gjennom KOSTRA får en også tall på utviklingen av areal i sektoren og også utdypende indikatorer for arealbruk pr. bruker og energikostnader.

---

<sup>3</sup> Kommune-STat-RApportering

### 3 Forvaltes bygningsmassen i kommunen i henhold til anbefalinger?

I dette kapittelet har vi beskrevet ut fra informasjon fra intervju og annen dokumentasjon hvordan Skaun kommunens eiendomsforvaltning er organisert. Vi har foretatt en vurdering av organiseringen opp mot fastsatte kriterier. Vi har ikke kommet med anbefalinger til valg av organisasjonsform - da dette nylig ble behandlet politisk i kommunestyrets sak 50/10 den 23.6.2010.

Vi har sett på om kommunen har vedtatt en eiendomsstrategi som er forankret på politisk nivå.

Som et utgangspunkt for noen av våre vurderinger knyttet til kommunens eiendomsforvaltning, har vi valgt å innhente forskjellige typer nøkkeltall for eiendomsmassen og eiendomsforvaltningen til Skaun kommune. Disse har vært gjenstand for vurdering knyttet til kommunens eiendomsforvaltning sammenlignet med andre kommuner og landsgjennomsnitt.

#### 3.1 Revisjonskriterier

NOU 2004:22 - "Velholdte bygninger gir mer til alle" - tar til orde for at organisering av eiendomsforvaltningen bør ta utgangspunkt i rollene som eier, forvalter og bruker av eiendommene. For en hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen anbefaler Eiendomsforvaltningsutvalget at den må sikres en selvstendighet sammenlignet med den øvrige kommunale forvaltningen, slik at det legges til rette for å se vedlikehold og de andre sidene ved eiendomsforvaltningen i et samlet, langsiktig perspektiv. Dette tilsier som et minimum at eiendomsforvaltningen bør ivaretas gjennom egne enheter. Den vanligste modellen for forvaltning av kommunale bygninger er at kommunestyret ivaretar eierrollen, at et bygg- og eiendoms kontor ivaretar forvalterrollen og at de enkelte fagetatene som skole, barnehage osv. ivaretar brukerrollen for sine respektive bygninger.

God eiendomsforvaltning blir i rapporten definert som forvaltning som gir brukerne gode og effektive bygg til lavest mulig kostnad. Dette innebærer å skape best mulige rammevilkår for brukernes virksomhet over tid.

Når man skal vurdere hva som er god eiendomsforvaltning må man ta hensyn til både brukernes, eiernes og samfunnets interesser. For brukerne vil det være viktig bygg som er i overensstemmelse med brukernes praktiske behov og vurderinger, oppfyller krav til helse, miljø og sikkerhet, har riktig beliggenhet og god tilgjengelighet for alle brukere, samt at det har lett tilgjengelige drifts- og brukerservice. Samfunnmessige interesser som er knyttet til eiendomsforvaltningen kan være miljøhensyn, kulturarv, estetikk, god økonomisk forvaltning av samfunnets ressurser og god kvalitet på offentlig tjenesteyting. Eiernes interesser vil være å ivareta og utvikle realverdien i eiendommen og oppnå størst mulig økonomisk avkastning av egenkapitalen. Foruten brukernes og samfunnmessige interesser, vil eierne også være nødt til å oppfylle lov- og forskriftskrav.

Videre har NOU'en pekt på at det er viktig å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Dette er overordna politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen. Denne strategien må forankres i kommunens overordnede styringsdokumenter.

Vi vil i denne problemstillingen legge vekt på følgende kriterier:

- Organisering med utgangspunkt i rollene eier, forvalter og bruker

- At det foreligger en helhetlig eiendomsstrategi

## 3.2 Datainnsamling

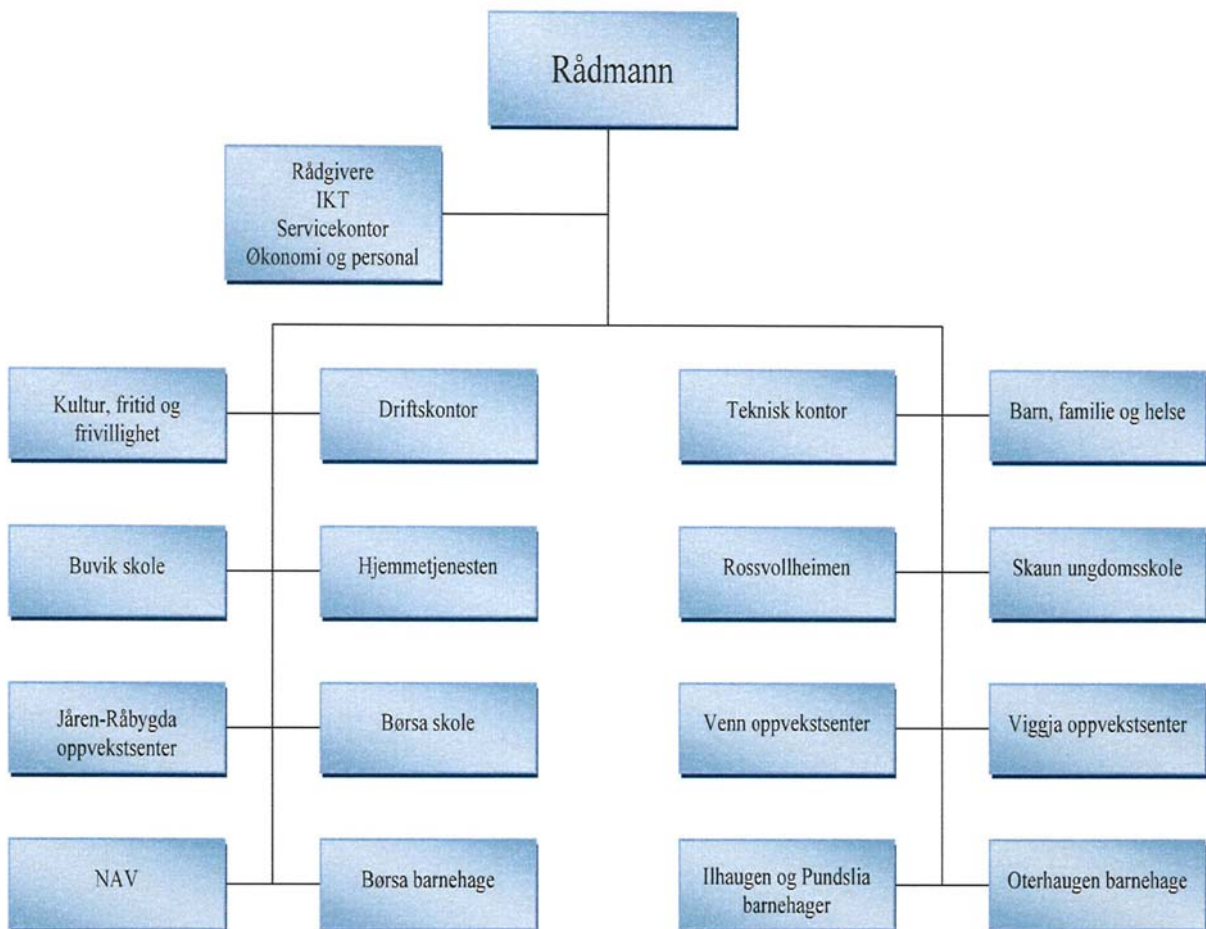
### 3.2.1 Organisering og eiendomsstrategi

Gjennom intervju av enhetsleder driftskontor og teknisk kontor i Skaun kommune, mener vi å ha fått et godt bilde av hvordan eiendomsforvaltningen er organisert. Intervju av enhetsledere ved de tjenesteytende enhetene og vaktmestere har bidratt til å skape en forståelse av hvordan organiseringen fungerer i praksis.

I kommunestyrets sak 82/2009 ble ny administrativ organisering vedtatt for Skaun kommune. Denne organiseringen ble gjort gjeldende fra 1.1.2010. Bakgrunnen for omorganiseringen var at det tidligere har vært vedtatt at kommunen skal organiseres i en 2-nivåmodell, men at praksisen ikke har vært i henhold til intensjonene.

Fra 1.1.2010 har kommunen vært organisert i en 2-nivåmodell med rådmann på topp og 16 enheter under, i tillegg er det også en felles stabs- og støtteavdeling. Enhetene har en enhetsleder som er direkte underlagt rådmannen. Eiendomsforvaltningen i kommunen er fordelt på to enheter; driftskontoret og teknisk kontor. Enheten driftskontor har bl.a. det daglige ansvar for drift og vedlikehold av kommunens bygninger, mens teknisk kontor har ansvar for nybygg, salg, erverv, tomtefeste og utleie av bygninger.

Figur 1: Organisasjonskart Skaun kommune



Kilde Skaun kommune

Kommunen ønsker med en slik organisering å oppnå større helhetstenking og samhandling, tverrfaglig samarbeid, klarere ansvarsforhold, effektiv oppgaveløsning og bedre kommunikasjon og nærhet mellom rådmann og enhetene. Endringen i organiseringen medførte ikke store endringer mht ansvar og oppgaver knyttet til eiendomsforvaltningen i kommunen.

Driftskontoret og teknisk kontor har månedlige møter hvor tema rundt kommunens eiendommer blir tatt opp. Vaktmesterleder og renholdsleder deltar også i disse møtene.

Enhetsleder for drift og teknisk uttaler at de er fornøyd med arbeidsfordelingen mellom enhetene og at organiseringen av eiendomsforvaltningen fungerer greit, til tross for få personalressurser.

Ved intervju av en del enhetsledere ved de forskjellige byggene uttrykker disse at de synes at den overordna organiseringen av driftkontor og teknisk kontor er hensiktsmessig. De uttrykker videre at det ville vært mer hensiktsmessig at renhold og vaktmestere hadde vært organisert direkte under den enkelte enhetsleder ved byggene. Ved at enhetene selv hadde hatt arbeidsgiveransvaret for renholdere og vaktmestere ville dette være en fordel mht den daglige driften, dette gjelder f.eks. koordinering og planlegging i den daglige driften.

Hvert bygg har sitt budsjett for drift og vedlikehold. Enhetsleder driftskontoret har budsjettansvar for eiendommene.

I intervju med rådmann og enhetsledere for teknisk og drift ble vi fortalt at kommunen ikke har noen politisk vedtatt eiendomsstrategi med mål og tiltak. Handlingsplan/budsjett inneholder heller ingen overordna eiendomsstrategi.

Revisor har ved dokumentgjennomgang funnet at eiendomsforvaltning er nevnt i kommuneplanen for 2004-2016 med to punkter under økonomipunktet. Disse er:

- Forretningsområde kjøp og salg av eiendommer skal i planperioden gi positivt driftsresultat
- Skaun kommunes eiendommer, veger og anlegg skal forvaltes på en slik måte at vår felles verdier styrkes

### 3.2.2 Nøkkeltall for bygningsmassen og eiendomsforvaltningen

På vår forespørsel har Skaun kommune sendt en oversikt over balanseførte bygg og eiendommer med balanseverdier pr. 31.12.2007, 31.12.2008 og 31.12.2009. Oversikten er presentert i rapportens vedlegg 1. Hensikte med denne rapporten er å få en oversikt over kommunens bygg.

Vi har i undersøkelsen hentet nøkkeltall fra Statistisk Sentralbyrå, KOSTRA, som gir styringsinformasjon om eiendomsforvaltning i Skaun kommune sammenlignet med andre kommuner og landsgjennomsnitt. Vi har benyttet tall fra nivå 2 – detaljerte nøkkeltall som gir grunnlag for å gå dypere inn i eiendomsforvaltningen til kommunen.

I oppstartmøtet og i intervju med enhetsledere for driftskontor og teknisk kontor gis det uttrykk for at kommunen i stor grad bruker KOSTRA-data. Tallene blir brukt for å sammenligne seg med andre kommuner. Spesielt er fokuset på de områdene hvor data-materialet viser store avvik. Vi har valgt å sammenligne Skaun kommune med kommunene

Klæbu, Melhus og Orkdal. I tillegg har vi tatt med tall for gjennomsnittet for kommunegruppe 07 og landsgjennomsnittet utenom Oslo.

Tabell 1. Prioriteringen av eiendomsforvaltningen i kommunene. Eiendomsforvaltning samlet. 2009.

	Skaun	Orkdal	Melhus	Snitt k.gr. 07	Snitt alle komm.
Netto driftsutgift eiendomsforvaltning pr. innbygger	3483	3616	3727	3234	3797
Netto driftsutgift eiendomsforvaltning i % av samlede netto driftsutgift	11	11,2	11,3	10	10
Brutto investeringsutgift til kommunal eiendomsforvaltning pr. innbygger	561	5284	7589	3574	3383

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Nøkkeltallene viser hvordan frie inntekter er fordelt til ulike formål.

Vi ser at utgifter til eiendomsforvaltning per innbygger er noe lavere i Skaun enn i Orkdal, Melhus og gjennomsnittet for alle kommuner, men høyere enn gjennomsnittet for kommunegruppe 07. Prosent av samlede utgifter varierer fra 10 prosent for snittgrupperingene til 11,3 i Melhus kommune; Skaun kommune er på 11,0 prosent. Investeringsutgiftene til eiendomsforvaltning er vesentlig lavere i Skaun kommune. Tallene indikerer at Skaun kommune har prioritert eiendomsforvaltning lavere enn de andre kommunene.

Tabell 2: Dekningsgrad for kommunal bygningsmasse. 2009.

	Skaun	Orkdal	Melhus	Snitt k.gr. 07	Snitt alle komm.
Samlet areal: kvadratmeter pr. innbygger.	5,1	4,3	5	4,5	4,4
Samlet areal bygg kommunen eier i m <sup>2</sup> pr. innbygger.	5	4,2	5	4,1	4,1
Samlet areal bygg kommunen leier i m <sup>2</sup> pr. innbygger.	0,1	0,1	0	0,4	0,3

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Dekningsgraden viser samlet areal i forhold til antall innbyggere.

Tabell 2 viser at samlet areal per innbygger er noe høyere i Skaun og Melhus kommune sammenlignet med Orkdal og gjennomsnittsgroperinger. Det samme gjelder for eid areal. Samlet leid areal er på samme nivå som for Orkdal kommune; og noe under gjennomsnittsgroperinger.

Tabell 3 og figurene 1 – 4 i vedlegg 2 viser produktivitetstall både for den totale kommunale bygningsmassen i Skaun kommune og for de enkelte typer bygningsmasse. Produktivitet måles på grunnlag av kostnader sett i forhold til antall kvadratmeter.



Tabell 3: Produktivitetstall for den kommunale bygningsmassen. 2009.

	Skaun	Orkdal	Melhus	Snitt k.gr. 07	Snitt komm.
Korrigerte brutto driftsutgift til eiendomsforvaltning pr. m <sup>2</sup>	776	1046	775	791	814
Utgift eiendomsforvaltning på eide bygg pr. m <sup>2</sup>	743	1052	761	782	800
Utgift eiendomsforvaltning på leide bygg pr. m <sup>2</sup>	1 447	787	1 348	838	799
Utgift vedlikeholdsaktiviteter eiendomsforvaltning pr. m <sup>2</sup>	67	142	71	86	115
Utgift driftsaktiviteter eiendomsforvaltning pr. m <sup>2</sup>	405	663	480	452	452
Energikostnad for kommunal eiendomsforvaltning pr. m <sup>2</sup>	103	128	93	107	116

Kilde: Statistisk sentralbyrå

For den totale kommunale eiendomsmassen ser vi at utgifter til eiendomsforvaltning per kvadratmeter for Skaun kommune er på samme nivå som for Melhus og litt i underkant av snittgrupperingene. Orkdal kommune er på et høyere nivå. Utgifter til eid bygningsmasse viser samme forholdet mellom kommunene, mens for utgifter til leide bygg er Skaun og Melhus på et langt høyere nivå enn for de andre i sammenligningen.

Når det gjelder utgifter til vedlikehold per kvadratmeter ligger Skaun kommune på det laveste nivået, i underkant av nivået i Melhus. Sammenlignet med Multiconsults anbefalte normtall for årlig vedlikeholdskostnader på kr. 170 pr. kvadratmeter, ligger samtlige kommuner og snittgrupperinger langt unna et tilfredsstillende nivå.

Skaun kommune ligger lavere enn de andre kommunene og snittgrupperingene når det gjelder utgifter til driftsaktiviteter per kvadratmeter.

Utgifter til energi er noe høyere i Skaun kommune enn i Melhus kommune, men lavere enn for Orkdal og snittgrupperingene.

Produktivitetstall for forskjellige typer bygninger/lokaler er illustrert i fire figurer i vedlegg 2. Forskjellene mellom de forskjellige bygningene er ikke så store, og revisor har derfor valgt å ikke gå nærmere inn i disse.

### 3.3 Vurdering

#### Organisering

Anbefalingene i NOU 2004:22 sier at organisering av eiendomsforvaltningen i kommunen bør ta utgangspunkt i rollene som eier, forvalter og bruker av eiendommene. Etter vår vurdering har Skaun kommune organisert eiendomsforvaltningen i tråd med disse anbefalingene da kommunestyret innehar eierrollen, drifts/teknisk kontor forvalterrollen og den enkelte barnehage/skole/sykehjem innehar brukerrollen.

Det er etter vår vurdering viktig å skille rollen som forvalter og bruker, og at forvalter har ansvar for budsjettet for vedlikehold av byggene samt innehar faglig kompetanse for vedlikehold. Dette gjør at driftskontoret ut fra faglige grunner kan prioritere hvilke drifts- og vedlikeholdsoppgaver som skal utføres. Dersom brukerne av bygget selv hadde hatt ansvar for drifts- og vedlikeholdsbudsjettet, hadde det vært en mulighet for disse å kunne omprioritere midlene til vanlig tjenesteproduksjon. Budsjettansvaret for drift og vedlikehold i Skaun kommune er delegert i henhold til disse anbefalingene. Denne organiseringen gjør det mulig

for driftskontoret å prioritere mellom ulike drifts- og vedlikeholdsoppgaver og planlegge rasjonelt vedlikehold.

### *Eiendomsstrategi*

Som et av hovedkriteriene for god eiendomsforvaltning har Eiendomsforvaltningsutvalget sagt at det bør foreligge en strategi for hvordan kommunen skal forvalte sine bygninger, og at denne forankres i politiske vedtak. Revisor kan ikke se at Skaun kommune har vedtatt en eiendomsstrategi.

En eiendomsstrategi skal i henhold til NOU 2004:22 og rapporten "Vedlikehold i kommunesektoren" bl.a. inneholde; formålet med kommunens eierskap samt konkrete mål og tiltak knyttet til drift og vedlikehold. Etablering av en sentral eiendomsstrategi vil være en viktig premissgiver for alt vedlikehold i kommunen. For at strategien skal bli etterlevd må det sikres at strategien er kommunisert og implementert av alle parter (politisk, administrativt og operativ ledelse). Strategien utledes av kommunens øvrige styringsdokumenter.

### *Nøkkeltall*

Ved å bruke KOSTRA-data som utgangspunkt for analyse og sammenligninger av eiendomsforvaltning og utgifter til vedlikehold av bygningsmassen i kommunen, ser en at dette har vært noe nedprioritert sammenlignet med andre kommuner. Investeringskostnadene til nye bygg har også i 2009 vært lav sammenlignet med andre kommuner. Vi kan imidlertid se tegn til at energikostnaden ligger noe under de gjennomsnittlige utgiftene til energi blant sammenlignbare kommuner bortsett fra energikostnader til skolelokaler og institusjonslokaler. Selv om KOSTRA-tallene ikke nødvendigvis forteller hele sannheten, kan det gi oss en indikasjon på forholdet.

## **4 System som fanger opp eiendommenes vedlikeholds- og investeringsbehov**

I dette kapittelet har vi sett på om kommunen har et system/verktøy som fanger opp eiendommenes vedlikeholds- og investeringsbehov samt om dette systemet ivaretar forskriftsmessige krav til bygningsmassen. Dette gjelder bl.a. krav til miljø, energiforbruk, universell utforming. Vi har vurdert den informasjonen vi har fått gjennom intervju og annen dokumentasjon opp mot fastsatte kriterier.

### **4.1 Revisjonskriterier**

NOU 2004:22 viser til at planmessig, forebyggende vedlikehold vil redusere for uforutsette skader. Når planmessig vedlikehold blir forsømt, øker skadeomfanget. Dermed øker kostnadsbehovet til reparasjonsarbeid mer enn det som er spart ved å redusere det planmessige vedlikeholdet. Dersom reparasjonsarbeidet forsømmes, øker skadeomfanget, og eiendommen får et akselererende forfall.

I rapporten om vedlikehold i kommunesektoren, tas det til orde for utarbeidelse av vedlikeholdsstrategi som skal omfatte og konkretisere målsetninger for vedlikehold av bygningsmassen, og som beskriver hvordan målene skal nås. Anbefalingene i rapporten baserer seg på Multiconsults tidligere erfaringer som rådgivere innen bygge- og eiendomsforvaltning. De mener at en manglende definert strategi for vedlikehold ofte fører til ubevisst "akuttstrategi", dvs. at alt foregår ved "brannslukking". Dette vil totalt gi et mer kostbart vedlikehold pga lite planmessig vedlikehold som igjen medfører store vedlikeholdsetterslep og dårlig opprettholdelse av bygningsmassens realverdi.

I NOU 2004:22 knyttes planmessig vedlikehold til systemer og verktøy som kartlegger det langsiktige vedlikeholdsbehovet, og at god dokumentasjon er en viktig forutsetning for at vedlikeholdsbehovet blir prioritert.

Plan- og bygningslovens tekniske forskrift har bestemmelser om blant annet inn klima og universell utforming. Forskriften stiller blant annet krav til energibruk i bygg, tilrettelegging for bruk av fjernvarme dersom det er mulig, samt krav til universell utforming for bevegelseshemmede. Det er i henhold til ny teknisk forskrift krav om universell utforming og heis ved bygg for publikum og arbeidsbygninger.

Energi og klimaplan ble vedtatt av Skaun kommunestyre 7.10.2009. Planen beskriver mål og konkrete tiltak som berører energi, klima og miljø i kommunen. Planen setter fokus på 5 målområder:

1. Klimavennlig transportplanlegging
2. Alternativ energiforsyning
3. Klimavennlig landbruk
4. Redusert energiforbruk i offentlige bygg
5. Holdningsskapende arbeid

Målene og tiltakene som er beskrevet i planen skal gi en samlet reduksjon i klimagassutslipp på ca 3800 tonn CO<sup>2</sup>-ekvivalenter og minst 10 % reduksjon i energiforbruket i kommunale bygg. Målene skal etter planen nås innen 2013.

Vi vil i denne problemstillingen legge vekt på følgende kriterier:

- Verktøy/system for kartlegging og planlegging av vedlikehold
- Forskriftsmessige krav til helse og miljø, universell utforming, energi

## 4.2 Datainnsamling

### 4.2.1 Vedlikeholds- og investeringsbehov

I henhold til enhetsleder drift har kommunen kjøpt inn dataprogrammet VPro for å bruke til vedlikeholdsplanlegging. Hensikten med innkjøpet av dette programmet var bl.a. for å få en bedre oversikt over kommunens eiendommer og for bedre å kunne synliggjøre vedlikeholdsbehov.

VPro kan brukes til en rekke oppgaver. Enhetsledere ved byggene kan bl.a. legge inn bestillinger på vedlikeholdsoppgaver og rapportering etter at arbeid på bygningene er gjennomført. Videre kan en i programmet få oversikt over når og hvordan den enkelte eiendom må vedlikeholdes. Det er også mulighet til å utarbeide vedlikeholdsplan i systemet.

I henhold til enhetsleder drift ble vedlikeholdsplan utarbeidet og brukt aktivt i noen år etter at VPro vart tatt i bruk. I de siste åra har planen ikke blitt fulgt opp, dette på grunn av manglende personalressurser. Da vedlikeholdsplanen ble innført, ble planen brukt som grunnlag i budsjettbehandlingen. Denne synliggjorde vedlikeholdsbehovet, og i starten medførte planen større bevilgninger til vedlikehold.

Administrasjonen ser at programmet var og er til stor nytte for drifts- og vedlikeholdsplanlegging, men beklager at det pr. i dag ikke er nok ressurser til å oppdatere systemet som det bør. Vaktmesterleder forteller i intervju at han også ser nytten av å ta i bruk dette programmet på nytt, men at det vil medføre store personalressurser for å oppdatere

programmet samt å lære opp ansatte til å bruke programmet. Disse ressursene mangler pr. i dag.

Planlegging av vedlikeholdstiltak skjer pr. i dag ved at vaktmesterleder fører manuelle lister over vedlikeholdstiltak som er påkrevd/ønsket og utført med utgangspunkt i vedlikeholdsplanen som ble brukt for noen år tilbake. Disse listene føres i excel. På denne måten har han hele tiden oversikt over kommunens eiendomsmasse. Han fører også oversikt over energibruk ved de enkelte byggene.

Innmelding av behov skjer også ved at enhetene melder inn større kostnadskrevende drift- og vedlikeholdsoppgaver direkte til enhetsleder drift eller rådmann pr. e-post eller telefon. Dette gjelder f.eks. vedlikehold av ventilasjon, ovner osv.

Enhetene forholder seg daglig til vaktmesterne ved sine bygg. Det er lagt ut bok på skolene/barnehagene/sykehjem der drifts- og vedlikeholdstiltak som ønskes utført blir skrevet inn. Dette gjelder dagligdagse oppgaver som f.eks. lys, strøm, varme og strøing. Når tiltakene som er ført inn i denne boka er utført, kvitterer vaktmester for dette. Vaktmestere og enhetsledere ved byggene mener at denne ordningen stort sett fungerer greit, og at det er avklart hvor de forskjellige tiltak skal meldes inn.

Ved noen bygg er det pr. i dag innført ukentlige møter mellom enhetsleder og vaktmester i tillegg til ordningen med bok som ligger ute ved enhetene. Dette for å prioritere, planlegge og koordinere vaktmestrenes arbeidsoppgaver ved enheten.

For å ha oversikt over hva som er gjort av drift- og vedlikehold ved de enkelte byggene, fører vaktmestrene oversikt/liste over dette. Der føres det også inn tiltak som står for tur.

I forbindelse med neste års budsjett/handlingsplan lager enhetsleder drift og vaktmesterleder en liste over vedlikeholdstiltak med kostnader som synliggjør hvilke tiltak som ønskes iverksatt. Denne lista blir brukt som grunnlag i budsjettprosessen, og blir behandlet politisk, indirekte gjennom budsjettbehandlingene.

#### 4.2.2 Forskriftsmessige krav

På spørsmål om det gjennomføres kontinuerlig tilstandsvurdering og kontroll av bygningsmassen, svarer administrasjonen at det årlig gjennomføres HMS-runder. I tillegg til dette også årlige kontroller/tilsyn knyttet til brann og elektrisitet. Dersom det etter disse tilsynsrundene blir påpekt tiltak, blir disse prioritert og utbedret. Rapport fra disse tilsynene blir sendt som kopi til enhetslederne ved de enkelte byggene. Kommunestyret får ikke beskjed uten at det er behov for tilleggsbevilgninger.

På spørsmål om kommunen tilfredsstillter kravene i teknisk forskrift svarer enhetsleder drift at ikke alle kommunale bygg oppfyller kravene til siste tekniske forskrift, men de oppfylte kravene som gjaldt på det tidspunktet de ble bygget / renovert. Oppgradering av tekniske krav blir forsøkt gjort når det meldes behov, men at problemet er mangel på økonomiske ressurser, da en slik oppgradering vanligvis er ganske kostbar.

I intervju av enhetsledere ved de enkelte byggene bekrefter de at det er gjort tilpassninger til funksjonshemmede/bevegelseshemmede og allergikere. Dette er blitt gjort når det har vært behov for dette. Enhetslederne sier videre at det ikke har vært problemer med å få budsjettmidler til å utføre slike tiltak.

I følge enhetsleder drift tas det lite hensyn til miljø ved nyinvesteringer, dette av budsjettmessige hensyn. Driftsenheten blir i liten grad involvert ved nybygg, og arkitekt bestemmer mye.

På spørsmål om kommunen har alternative energikilder for bygningsmassen, svarer enhetsleder drift at olje og strøm benyttes for de gamle bygningene. I nye bygg (Oterhaugen barnehage) benyttes jordvarme.

Nøkkeltall fra KOSTRA viser at energikostnaden for kommunal eiendomsforvaltning/pr. kvadratmeter er lavere enn gjennomsnittet for alle kommuner samt sammenlignbare kommuner.

Vaktmesterleder fører energiregnskap fordelt på det enkelte bygg. Energiregnskapet for 2009 viser at forbruket i kWh stort sett, med unntak av 2008, har økt gradvis de siste åra fra 2005-2009. Vaktmesterleder informerer om at det er vedtatt at energiforbruket skal ned, men at det ikke bevilges midler til tiltak for dette.

Kommunestyret vedtok i oktober 2009 en energi- og klimaplan som er gjeldende f.o.m. 2010. Denne beskriver konkrete mål og tiltak for reduksjon av klimagasser og energiforbruket i Skaun kommune. Energiforbruket er vedtatt skal reduseres med 10 % innen 2014 i kommunale bygg.

#### 4.3 Revisors vurdering

##### *Vedlikeholds- og investeringsbehov, vedlikeholdsplan*

NOU 2004:22 og rapporten "Vedlikehold i kommunesektoren" understreker at planmessig vedlikehold av bygningsmassen bidrar til å sikre kommunens realkapital samtidig som det reduserer de totale vedlikeholdskostnadene. Gjennom datainnsamling i dette prosjektet har det kommet fram at kommunen pr. i dag mangler en helhetlig oppdatert plan for sitt vedlikeholds- og investeringsbehov for eiendomsmassen og planleggingen av dette. Å skaffe en fullstendig oversikt over eiendomsmassens tilstand og vedlikeholdsbehov vil etter vår vurdering være med å bidra til korrekt prioritering av drift, vedlikehold og investeringer til riktig tid.

Dagens manuelle system for oppfølging av drift og vedlikehold av bygningene har etter vår vurdering svakheter. Det kan etter hvert bli vanskelig manuelt å holde fullstendig oversikt over disse oppgavene. Dagens manuelle system er også etter vår vurdering personavhengig, og derfor sårbart i forhold til om disse personene slutter eller eventuelt borte i lengre perioder.

Kommunen kjøpte for noen år tilbake inn et datasystem som skulle brukes til dette formålet. Systemet ble tatt i bruk, men pga mangel på personell ble oppdateringer av systemet etter en tid ikke prioritert. Programmet gjør det mulig til en hver tid å ha en oversikt over hva som er gjort og bør gjøres av drifts- og vedlikeholdsoppgaver, samt at det også kan brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplan. Etter revisors vurdering bør kommunen prioritere å på nytt ta i bruk systemet, slik at vedlikehold blir utført planmessig på et faglig riktig nivå. Dette vil på sikt føre til at forvaltningskostnadene blir lavere. Vi mener også at en faglig god dokumentasjon av vedlikeholdsbehovet er en viktig forutsetning for at vedlikeholdsbehovet blir prioritert.

Det er viktig at eierne av byggene gjøres oppmerksom på tilstand til byggene samt behov for vedlikehold og investeringer. Dette kan gjøres ved at vedlikeholdsplanen legges frem som grunnlag når handlingsplan/budsjett skal behandles politisk.

*Forskriftsmessige krav*

De forskriftsmessige kravene som stilles til kommunale bygg er svært omfattende og går lenger enn kravene i de tilhørende forskriftene til plan og bygningsloven. Personer som vi har snakket med i forbindelse med datainnsamlingen gir uttrykk for at oppfylning av forskriftsmessige krav er viktig. Selv om ikke alle bygg er fullstendig godkjent i dag, jobbes det kontinuerlig for å komme i havn. En helhetlig tilstandsvurdering av alle bygninger kan bidra til å avdekke behov og dermed føre til at det blir satt i gang tiltak for å utbedre eventuelle mangler.

Kommunen har innført et system med årlige HMS-runder. I henhold til uttalelser fra kommunens ansatte/administrasjon blir tiltak som påpekes etter disse rundene, prioritert og utbedret. Dette utføres etter revisors vurdering i henhold til arbeidsmiljøloven og er med på å bidra til at kommunen innfrir plan- og bygningslovens tekniske forskrifts krav til inn klima.

I henhold til uttalelser fra enhetslederne ved byggene har også kommunen iverksatt nødvendige tilpassninger i forhold til bevegelseshemmede/funksjonshemmede der det har vært behov for dette. Dette er med på å innfri plan- og bygningslovens tekniske forskrifts krav om universell utforming. Revisor vil gjøre oppmerksom på at det i den nye forskriften er strengere krav om universell utforming og tilpassning til bevegelseshemmede enn den fra 1997. Ny forskrift stiller krav til universell utforming og heis i alle bygg som er tilgjengelig for publikum og i arbeidsbygninger.

Skaun kommune har i de siste årene hatt fokus på miljø. Miljøprofilen gjenspeiles i den vedtatte energi- og klimaplanen. Kommunen har satt seg høye mål, spesielt innen energiforbruk. Til tross for målet om reduksjon i energiforbruket viser energiregnskapet til kommunen en jevn stigning i energiforbruk de siste åra. KOSTRA viser likevel at Skaun kommune har en lavere energikostnad pr. kvadrat sammenlignet med andre kommuner som det er sammenlignet med. En økning i forbruket fra 2008 til 2009 gjør at målet om redusert energiforbruk blir vanskeligere å nå. Revisor har ikke tall for energiforbruk for 2010, og det blir derfor vanskelig å se om kommunen har redusert forbruket noe etter at planen ble vedtatt. Revisor ser at det kan være en mulig årsakssammenheng mellom økningen i energiforbruket og manglende midler til tiltak for energisparing.

## **5 System som sikrer opprettholdelse av realverdi**

Under denne problemstillingen har vi sett på om kommunen har et system som sikrer at realverdien på byggene blir opprettholdt. I tillegg har vi undersøkt om kommunen eier bygninger som ikke er i bruk, og strategien for disse bygningene.

### **5.1 Revisjonskriterier**

I rapporten om vedlikehold i kommunesektoren, tas det til orde for utarbeidelse av vedlikeholdsstrategi som skal omfatte og konkretisere målsetninger for vedlikehold av bygningsmassen, og som beskriver hvordan disse målene skal nås. Anbefalingene i rapporten baserer seg på Multiconsults tidligere erfaringer som rådgivere innen bygg- og eiendomsforvaltning. De mener at et manglende definert strategi for vedlikehold ofte fører til ubevisst "akuttstrategi", dvs. at alt foregår ved "brannslukking". Dette vil totalt gi et mer kostbart vedlikehold pga. lite planmessig vedlikehold som igjen medfører store vedlikeholdsetterslep og dårlig opprettholdelse av bygningsmassens realkapital.

I NOU 2004:22 knyttes planmessig vedlikehold til systemer og verktøy som kartlegger det langsiktige vedlikeholdsbehovet, og at god dokumentasjon er en viktig forutsetning for at vedlikeholdsbehovet blir prioritert.

NOU 2004:22 vil effektiv arealutnyttelse være et generelt kriterium for god eiendomsforvaltning. Dette betyr at antall kvadratmeter som til enhver tid brukes til bestemte bruksformål, bør være så lavt som mulig, forutsatt at det ikke går ut over effektiviteten i forhold til å realisere bruksformålets mål på en kostnadseffektiv måte. Lokaler det ikke lenger er bruk for, bør omdisponeres til annen bruk, selges eller rives.

Vi vil i denne problemstillingen legge vekt på følgende kriterier:

- At det foreligger en helhetlig vedlikeholdsplan
- Strategi vedrørende arealutnyttelse

## 5.2 Datainnsamling

### 5.2.1 Opprettholdelse av realverdien

Enhetsleder for drift og vaktmesterleder forteller at kommunen årlig setter opp en liste over behov/tiltak som ønskes prioritert for bruk i budsjettprosessen. Lista settes opp på bakgrunn av innmeldte behov. Lista for 2010 har tiltak på til sammen ca kroner 4 millioner. I henhold til vedlikeholdsrapport er innmeldte behov kroner 15 millioner. I henhold til enhetsleder og vaktmesterleder tilsvarende dette kommunens siste beregning for etterslep av vedlikehold for kommunens bygg.

Enhetsleder drift forteller videre at dagens vedlikeholdsplanlegging foregår ved at vaktmestrene lager lister over vedlikeholdstiltak som står for tur. Kommunen prøver så godt som mulig å være på forskudd med vedlikehold, men må ofte prioritere tiltak som oppstår uventet. Det har de siste åra vært innstramminger i Skaun kommune, og dette har medført at drift og vedlikehold har blitt prioritert ned. Som vi viste til i kap. 4 ser kommunens driftsadministrasjon at det hadde vært et stort ønske og en fordel om vedlikeholdsplanen hadde vært tatt i bruk mer aktivt igjen.

I intervju med enhetslederne ved byggene bekrefter de at de stort sett er fornøyd med vedlikeholdsoppgavene som utføres, men 2 av 4 spurte enhetsledere mener at budsjetterte midler til vedlikehold er alt for lavt. Vaktmestrene som er intervjuet mener at budsjetterte midler for drift/vedlikehold er satt på et minimum, og at budsjettmidlene pr. i dag dekker kun faste driftskostnader.

Enhetslederne ved byggene mener videre at kvaliteten på renholdet som utføres er godt, men at omfanget er for lite. I henhold til disse har omfanget endret seg etter at renhold etter ny standard ble innført i kommunen.

Nøkkeltall hentet fra KOSTRA-tall for 2009 indikerer at Skaun kommune har hatt en lavere prioritering av vedlikehold og drift av eiendomsmassen enn sammenlignet med andre kommuner.

På spørsmål om kommunen har klart å opprettholde realkapitalen på kommunens bygg, svarer administrasjonen at byggene ikke er forringet, noe som også kan skyldes at byggene er relativt nye. Noe av bygningsmassen er gamle og umoderne. Realkapitalen for disse blir opprettholdt pga beliggenhet og vedlikehold.

### 5.2.2 Arealutnyttelse, salg og utleie

Nøkkeltall fra KOSTRA viser at samlet areal kvadratmeter kommunal bygningsmasse pr. innbygger er på 5,1 i Skaun kommune. Dette er noe høyere enn for sammenlignbare kommuner og gjennomsnitt for alle kommuner.

I følge enhetsledere for drift og teknisk er alle bygninger som kommunen eier i bruk i egen virksomhet, eller leies ut til boligformål. Dette med unntak av et gammelt barnehagebygg som har vært forsøkt solgt over lengre tid.

Kommunen har ingen strategi for salg av eiendommer. Salg vurderes ved hvert enkelt tilfelle når eiendommene blir ledige eller dersom kommunen vurderer å kjøpe/investere i nytt bygg.

Kommunen har ingen plan for alternativ bruk av bygningene dersom de blir ledige. For utleieboliger har kommunen ventelister. Boligkontoret tildeler disse boligene etter ventelistene dersom leietaker tilfredsstillter tildelingskravene. Kommunen har god dekning av slike utleieboliger, og har ikke så mange på venteliste. Kommunen bruker også startlån og tilskudd som tiltak for å hjelpe leietakere ut og videre fra kommunale boliger.

## 5.3 Vurdering

### *Opprettholdelse av realverdien*

NOU 2004:22 og rapporten "Vedlikehold i kommunesektoren" understreker at planmessig vedlikehold av bygningsmassen bidrar til å sikre kommunens realkapital samtidig som det reduserer de totale vedlikeholdsutgiftene. Gjennom datainnsamling i dette prosjektet har det kommet fram at kommunen mangler en helhetlig plan for sitt vedlikeholdsarbeid av eiendomsmassen og planleggingen av dette. Å skaffe en fullstendig oversikt over eiendomsmassens tilstand og vedlikeholdsbehov vil etter vår vurdering være med å bidra til korrekte prioriteringer til riktig tid. Et grundig dokumentert vedlikeholdsbehov kan hjelpe politikerne når de skal vedta en samlet vedlikeholdsplan for bygningsmassen.

Kommuneadministrasjonens egne beregninger forteller at vedlikeholdet av kommunens bygningsmasse har vært for dårlig, og har ført til et vedlikeholdsetterslep på ca 15 millioner kroner. Tall fra 2009 viser også at kommunen har brukt mindre på vedlikehold av bygningsmassen sammenlignet med andre kommuner. Dette samsvarer med svarene fra brukere av bygget om at midlene som er budsjettet til vedlikehold er for lavt.

### *Arealutnyttelse, salg og utleie*

Kommunen har ingen generelle vedtak eller strategi for salg av eiendommer, men kommunen vurderer dette i hvert enkelt tilfelle dersom en bygning blir ledig. Når det gjelder utleie av boliger, har kommunen et system med ventelister. Dette sikrer at ledige boliger ikke blir stående tomme over lengre tid. Etter vår vurdering vil dette være med på å innfri kriteriet om god arealutnyttelse i NOU 2004:22. Revisor mener likevel at dette bør inngå som et punkt i en vedtatt eiendomsstrategi.



## 6 Høring

Revisjon Midt-Norge har i brev av 21.1.2011 mottatt høringssvar på rapporten om eiendomsforvaltning fra leder for teknisk kontor i Skaun kommune (se vedlegg 3).

I høringssvaret presiseres/korrigeres noen opplysninger gitt i ulike deler av rapporten. Presiseringene gjelder punktene 2.3, 3.2, 4.2.1 og 4.2.2. Revisor har på bakgrunn av kommunens høringssvar gjort følgende tilpassninger i rapporten:

- **Pkt. 2.3;** Plan og bygningsloven av 14. juni 1985 og ny forskrift nr.489 om krav til byggverk og produkter til byggverk fra 26. mars 2010 inneholder krav og bestemmelser til kommunale eiendommer.

er endret til

Plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 og ny forskrift nr. 489 om tekniske krav til byggverk fra 26. mars 2010 inneholder krav og bestemmelser til kommunale eiendommer.

- **Pkt. 3.2;** Enheten driftskontor har bl.a. det daglige ansvar for drift og vedlikehold av kommunens bygninger samt prosjektansvar for nybygg, mens teknisk kontor har ansvar for salg, erverv, tomtefeste og utleie av bygninger.

er endret til

Enheten driftskontor har bl.a. det daglige ansvar for drift og vedlikehold av kommunens bygninger, mens teknisk kontor har ansvar for nybygg, salg, erverv, tomtefeste og utleie av bygninger.

Når det gjelder tallene i tabell 3 vedr. "utgift til eiendomsforvaltning på leide bygg", har revisor dobbeltsjekket disse og fant at tallene ikke stemte med KOSTRA. Nye tall for Skaun, Orkdal og Melhus er nå satt inn i tabellen.

- **Pkt. 4.2.1 siste avsnitt;** I forbindelse med neste års budsjett/handlingsplan lager enhetsleder drift og vaktmesterleder en liste over vedlikeholdstiltak med kostnader som synliggjør hvilke tiltak som ønskes iverksatt. Denne lista blir brukt som grunnlag i budsjettprosessen, og går også til politisk behandling.

er endret til

I forbindelse med neste års budsjett/handlingsplan lager enhetsleder drift og vaktmesterleder en liste over vedlikeholdstiltak med kostnader som synliggjør hvilke tiltak som ønskes iverksatt. Denne lista blir brukt som grunnlag i budsjettprosessen, og blir behandlet politisk, indirekte gjennom budsjettbehandlingene.

- **Pkt. 4.2.2 første avsnitt;** Kommunen gjennomfører ikke selvstendig regelmessige undersøkelser av byggene.

Setningen fjernes fra rapporten.

## 7 Konklusjon og anbefalinger

I dette kapitlet vil vi konkludere og gi anbefalinger til problemstillingene som er definert for denne forvaltningsrevisjonen.

### 7.1 Konklusjon

Hovedproblemstillingen i denne forvaltningsrevisjonen har vært om *Skaun kommune forvalter sine eiendommer på en forsvarlig måte*. For å svare på spørsmålet valgte vi å se på flere sider av eiendomsforvaltningen, og definerte derfor følgende delproblemstillinger:

1. *Forvaltes bygningsmassen i kommunen i henhold til anbefalinger?*
2. *Har kommunen et system som fanger opp eiendommenes vedlikeholds- og investeringsbehov?*
3. *Har kommunen et system som sikrer at realverdien for eiendommene blir opprettholdt?*

Konklusjonene for delproblemstilling 2 og 3 har vi valgt å slå sammen.

#### 7.1.1 Konklusjon på hovedproblemstilling

*Forvalter Skaun kommune sine eiendommer på en forsvarlig måte?*

Skaun kommune har en stor eiendomsmasse å forvalte. Mål for forvaltningen er ikke forankret i en eiendomsstrategi eller politisk vedtak, og verdibevarende vedlikehold har vært nedprioritert. Etter vår vurdering mangler kommunen en fullstendig og detaljert tilstandsvurdering som viser det samlede vedlikeholdsbehovet for hele bygningsmassen, som igjen vil danne grunnlag for å vedta nødvendige tiltak og planmessig vedlikehold.

#### 7.1.2 Konklusjon på delproblemstillingene

*Forvaltes bygningsmassen i kommunen i henhold til anbefalinger?*

Eiendomsforvaltning er et komplekst og stort område hvor man må tenke i langsiktige perspektiv. I denne rapporten tar vi utgangspunkt i anbefalingene fra Eiendomsforvaltningsutvalget som peker på at det bør være et klart rolleskille mellom eier, forvalter og bruker. Etter vår vurdering er organiseringen av eiendomsforvaltningen i Skaun kommune i henhold til denne anbefalingen.

Eiendomsforvaltningsutvalget har videre pekt på at det er viktig å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Dette er overordna politiske mål for eiendomsforvaltningen, som skal være forankret i kommunens overordna styringsdokument. Skaun kommune har ikke vedtatt en slik eiendomsstrategi.

*Har kommunen et system som fanger opp eiendommenes vedlikeholds- og investeringsbehov?*

*Har kommunen et system som sikrer at realverdien for eiendommene blir opprettholdt?*

Rapporten fra Eiendomsforvaltningsutvalget og rapporten "Vedlikehold i kommunesektoren" understreker at planmessig vedlikehold av bygningsmassen bidrar til å sikre kommunens realkapital samtidig som det reduserer de totale vedlikeholdskostnadene på lengre sikt. Skaun kommune mangler pr. i dag en helhetlig oppdatert plan for vedlikeholds- og investeringsbehov for eiendomsmassen. Vår vurdering er at et mer helhetlig og planmessig vedlikehold av bygningsmassen vil kunne bidra til å opprettholde eiendommenes realverdi i årene fremover.

De forskriftsmessige kravene som stilles til kommunale bygg er svært omfattende og går lengre enn kravene i tilhørende forskrift til plan og bygningsloven. Skaun kommune har innført et system med HMS-runder og gjort tilpassninger i forhold til bevegelseshemmede/funksjonshemmede ved behov. Dette har bidratt til at forskriftskravene fra 1997 har blitt innfridd. For å innfri krav i forskrift fra 2010 er det ikke tilstrekkelig å gjøre tilpassninger ved behov, da denne forskriften har strengere krav til miljø og helse og universell utforming.

Kommunen har satt seg høye mål innen energiforbruk. Dette går frem av ny vedtatt energi- og klimaplan. Dersom tiltak i planen blir prioritert og iverksatt, vil dette også være med på å bidra til at forskriftsmessige krav innfris.

Når det gjelder arealutnyttelse, har kommunen et system for vurdering av hva som skal gjøres med ledige lokaler. Dette er med på å innfri kriteriet for god arealutnyttelse i NOU 2004:22.

## 7.2 Anbefalinger

### *Eiendomsstrategi*

Vi anbefaler kommunen og utarbeid en helhetlig eiendomsstrategi hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Eiendomsstrategien må forankres i kommunens overordna styringsdokumenter og vedtas av eieren av bygningene.

### *Helhetlig system for planmessig og verdibevarende vedlikehold*

Vi anbefaler at kommunen kartlegger tilstand og vedlikeholdsbehov ved den kommunale bygningsmasse, og at det legges vekt på god dokumentasjon slik at det kan utarbeides en vedlikeholdsplan som er tilstrekkelig for å opprettholde eiendommens verdi og innfri forskriftsmessige krav til bygningene. Tilstandsvurderingene og dokumentasjonen av vedlikeholdsbehovet bør etter vår vurdering koordineres med det som allerede er registrert i "VPro", og vi anbefaler at kommunen må prioritere å ta i bruk dette systemet på nytt eller et tilsvarende system. For å oppnå et godt planmessig vedlikehold, vil det være avgjørende at man ser det i sammenheng med de daglige driftsoppgavene som utføres ute på enhetene/byggene.

## Kilder

### **Lov og forskrift**

- 2008.06.27 nr. 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling
- 2010.03.26. nr 489: Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)

### **Veiledere og rapporter**

- NOU 2004:22, Vedlikeholdte bygninger gir mer til alle - om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren, november 2004
- Multiconsult, 12. september 2008; Vedlikehold i kommunesektoren – Fra forfall til forbilde - rapport nr 117749

### **Kommunale vedtak og dokumenter**

- KS 82/09 - om administrativ organisering
- Energi og klimaplan vedtatt av kommunestyret 7.10.2009
- Årsregnskap for 2009
- Skaun kommunes handlingsplan for 2010-2013
- Skaun kommunes Kommuneplan for 2004-2016

### **Nøkkeltall og andre relevante dokumenter**

- Nøkkeltall hentet fra Statistisk Sentralbyrå om kommunens eiendomsforvaltning
- Balanseførte verdier over bygningene mottatt fra økonomiavdelingen
- Energiregnskap for 2009 mottatt fra vaktmesterleder

### **Intervju**

- Det er gjennomført intervju av enhetsleder for drift og teknisk kontor, saksbehandler for bolig og sosial, vaktmesterleder, 3 vaktmestere og 4 enhetsledere ved byggene

## Vedlegg 1

Bruker: 8657

Navn på rapport: BALANSEOVERSIKT 3 SISTE ÅR klasse 2, evt andre balansekontoklasser ( kl(1siffer), kap(2), sektor(2) )

 Rapportering og  
spørring Web  
Økonomi

Kjøredato: 13-12-2010

Sortert stigende på Kontonummer

Parameter valg 1: Kontonr: 227, Årstall kolonne 1: 2009, Årstall kolonne 2: 2008, Årstall kolonne 3: 2007

Kl	Kap	Sektor	Løpenr	Konto tekst	Regnskap 2009 inkl IB	Regnskap 2008 inkl IB	Regnskap 2007 inkl IB
227	50	001		KALDTLAGER I BØRSA 89/90	818 627,07	845 034,40	871 441,72
		Sum sektor: 001			818 627,07	845 034,40	871 441,72
		002		NÆRINGSBYGG "GAMMELBANKEN"	185 999,22	191 999,20	197 999,17
		Sum sektor: 002			185 999,22	191 999,20	197 999,17
		008		SKAUNHALLEN (IDRETTSHALL)	17 403 411,67	17 982 838,49	18 562 265,32
		Sum sektor: 008			17 403 411,67	17 982 838,49	18 562 265,32
		101		DIV. STØRRRE VEDLIKEHOLD	102 195,30	105 201,04	108 206,78
		Sum sektor: 101			102 195,30	105 201,04	108 206,78
		102		VENNATUNET	6 434 580,90	6 757 715,33	7 080 849,76
		Sum sektor: 102			6 434 580,90	6 757 715,33	7 080 849,76
		103		TRYGDEBOLIGER	1 576 404,46	1 748 447,24	1 920 489,99
		Sum sektor: 103			1 576 404,46	1 748 447,24	1 920 489,99
		104		UTLEIBOLIGER	15 946 144,50	16 534 934,94	17 123 725,35
		Sum sektor: 104			15 946 144,50	16 534 934,94	17 123 725,35
		105		REINA, GNR. 50/BNR.29	1 160 602,20	1 225 080,10	0,00
		Sum sektor: 105			1 160 602,20	1 225 080,10	0,00
		201		DIV.STØRRRE VEDLIKEHOLD	98 326,55	100 561,24	102 795,93
		Sum sektor: 201			98 326,55	100 561,24	102 795,93
		202		BØRSA SYKEHEIM(ROSSVOLLHEIMEN)	71 235 192,34	71 796 435,46	73 516 783,58
		Sum sektor: 202			71 235 192,34	71 796 435,46	73 516 783,58
		204		SKAUN ARBEIDS- OG OPPL.SENTER	953 497,12	996 872,06	1 040 247,01
		Sum sektor: 204			953 497,12	996 872,06	1 040 247,01
		301		FELLES SKOLENE	799 889,01	823 415,16	846 941,31
		Sum sektor: 301			799 889,01	823 415,16	846 941,31
		302		BUVIK SKOLE	41 361 202,93	41 911 222,91	42 892 448,44
		Sum sektor: 302			41 361 202,93	41 911 222,91	42 892 448,44
		303		BØRSA SKOLE	3 014 962,02	3 245 468,39	3 475 974,75
		Sum sektor: 303			3 014 962,02	3 245 468,39	3 475 974,75
		304		JÅREN/RÅBYGDA SKOLE	4 892 523,49	5 096 660,44	5 300 797,37
		Sum sektor: 304			4 892 523,49	5 096 660,44	5 300 797,37
		305		VENN SKOLE	7 960 807,25	8 273 413,31	8 288 704,82
		Sum sektor: 305			7 960 807,25	8 273 413,31	8 288 704,82
		306		VIGGJA SKOLE	3 634 355,87	3 789 791,63	3 652 747,75
		Sum sektor: 306			3 634 355,87	3 789 791,63	3 652 747,75
		307		SKAUN UNGDOMSSKOLE	35 861 859,28	36 480 056,03	37 634 779,84

Kjøretidspunkt: 10:41

Utviklet av EDB Løsninger, versjon: 1.0

Side: 1 av 3

Bruker: 8657

Navn på rapport: BALANSEOVERSIKT 3 SISTE ÅR klasse 2, evt andre balansekontoklasser ( kl(1siffer), kap(2), sektor(2) )

Kjøredato: 13-12-2010

Sortert stigende på Kontonummer

Rapportering og  
spørring Web  
Økonomi

Parameter valg 1: Kontonr: 227, Årstall kolonne 1: 2009, Årstall kolonne 2: 2008, Årstall kolonne 3: 2007

Kl	Kap	Sektor	Løpenr	Konto tekst	Regnskap 2009 inkl IB	Regnskap 2008 inkl IB	Regnskap 2007 inkl IB
227	50	Sum sektor: 307			35 861 859,28	36 480 056,03	37 634 779,84
		401		FELLES BARNEHAGENE	211 848,63	218 079,47	224 310,32
		Sum sektor: 401			211 848,63	218 079,47	224 310,32
		402		PUNDSLIA BARNEHAGE	616 943,75	659 250,54	701 557,33
		Sum sektor: 402			616 943,75	659 250,54	701 557,33
		403		BØRSA BARNEHAGE	610 581,12	649 276,47	687 971,81
		Sum sektor: 403			610 581,12	649 276,47	687 971,81
		404		JÅRE/RÅBYGDA BARNEHAGE	895 586,60	382 606,94	1 269 478,28
		Sum sektor: 404			895 586,60	382 606,94	1 269 478,28
		405		VENN BARNEHAGE	733 433,50	752 719,95	749 522,00
		Sum sektor: 405			733 433,50	752 719,95	749 522,00
		406		VIGGJA BARNEHAGE	1 843 452,75	1 830 901,80	1 889 950,85
		Sum sektor: 406			1 843 452,75	1 830 901,80	1 889 950,85
		407		OTERHAUGEN BARNEHAGE	22 970 290,94	23 590 862,30	24 023 838,14
		Sum sektor: 407			22 970 290,94	23 590 862,30	24 023 838,14
		408		BØRSA BARNEHAGE -RØNNINGSLIA	19 922 287,68	20 460 581,75	20 888 014,86
		Sum sektor: 408			19 922 287,68	20 460 581,75	20 888 014,86
		501		DIV. STØRRE VEDLIKEHOLD	200 302,35	204 854,68	209 407,01
		Sum sektor: 501			200 302,35	204 854,68	209 407,01
		502		SKAUN RÅDHUS	29 547 658,24	30 386 948,87	31 388 687,51
		Sum sektor: 502			29 547 658,24	30 386 948,87	31 388 687,51
		503		VENN FLERBRUKSHUS	3 117 129,70	3 224 616,93	3 332 104,16
		Sum sektor: 503			3 117 129,70	3 224 616,93	3 332 104,16
		504		SOLBAKKEN (BØRSA)	351 242,77	366 514,20	381 785,62
		Sum sektor: 504			351 242,77	366 514,20	381 785,62
		505		BYGNINGER BØRSA PRESTEGÅRD	987 919,34	1 014 546,56	1 041 173,78
		Sum sektor: 505			987 919,34	1 014 546,56	1 041 173,78
		601		KOMMUNALE VASSANLEGG	26 784 776,90	26 337 527,75	21 567 480,11
		Sum sektor: 601			26 784 776,90	26 337 527,75	21 567 480,11
		701		KLOAKK- OG AVLØPSANLEGG	55 866 742,15	23 322 564,93	17 050 178,11
		Sum sektor: 701			55 866 742,15	23 322 564,93	17 050 178,11
		801		KOMMUNAL VEG	33 129 247,60	33 014 243,87	32 374 029,43
		Sum sektor: 801			33 129 247,60	33 014 243,87	32 374 029,43
		803		BØRSA PARKERINGSANLEGG	16 113 817,67	16 537 820,32	16 891 427,00
		Sum sektor: 803			16 113 817,67	16 537 820,32	16 891 427,00

Kjøretidspunkt: 10:41

Utviklet av EDB Løsninger, versjon; 1.0

Side: 2 av 3

Bruker: 8657

Navn på rapport: BALANSEOVERSIKT 3 SISTE ÅR klasse 2, evt andre balansekontoklasser ( kl(1siffer), kap(2), sektor(2) )

Kjøredato: 13-12-2010

Sortert stigende på Kontonummer

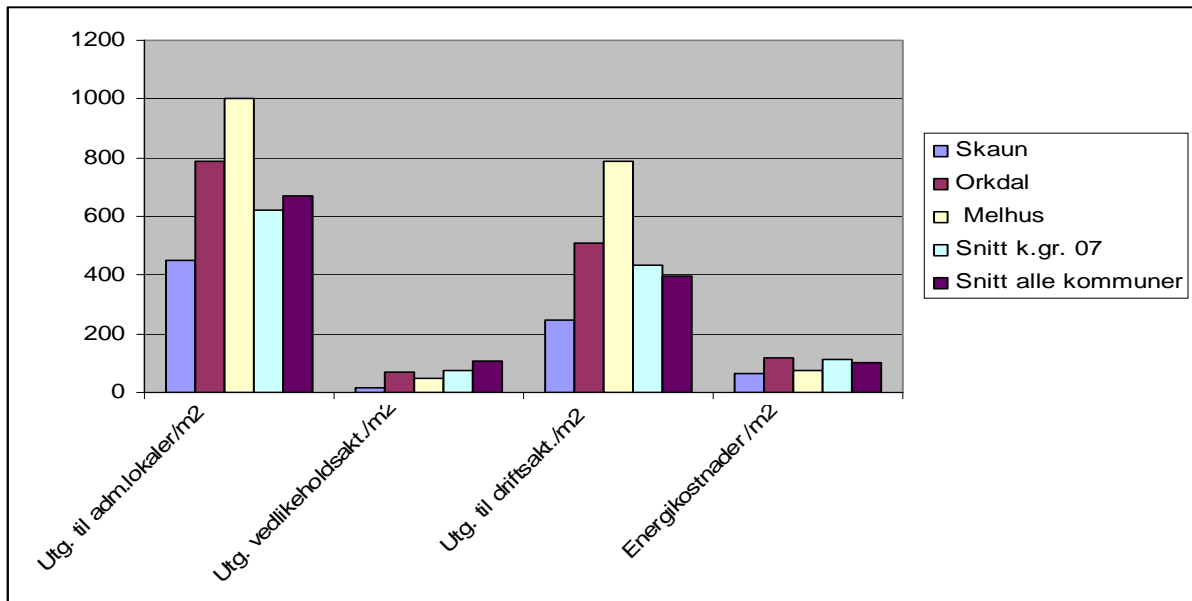
Rapportering og  
spørring Web  
Økonomi

Parameter valg 1: Kontonr: 227, Årstall kolonne 1: 2009, Årstall kolonne 2: 2008, Årstall kolonne 3: 2007

Kl	Kap	Sektor	Løpenr	Konto tekst	Regnskap 2009 inkl IB	Regnskap 2008 inkl IB	Regnskap 2007 inkl IB
227	50	804		INFOTAVLE/UTSMYKKING-E-39	989 821,10	1 044 216,10	0,00
		Sum sektor: 804			989 821,10	1 044 216,10	0,00
	Sum kapittel: 50				428 333 663,97	401 903 280,80	397 288 115,21
Sum klasse: 227					428 333 663,97	401 903 280,80	397 288 115,21
Totalt for rapporten:					428 333 663,97	401 903 280,80	397 288 115,21

## Vedlegg 2

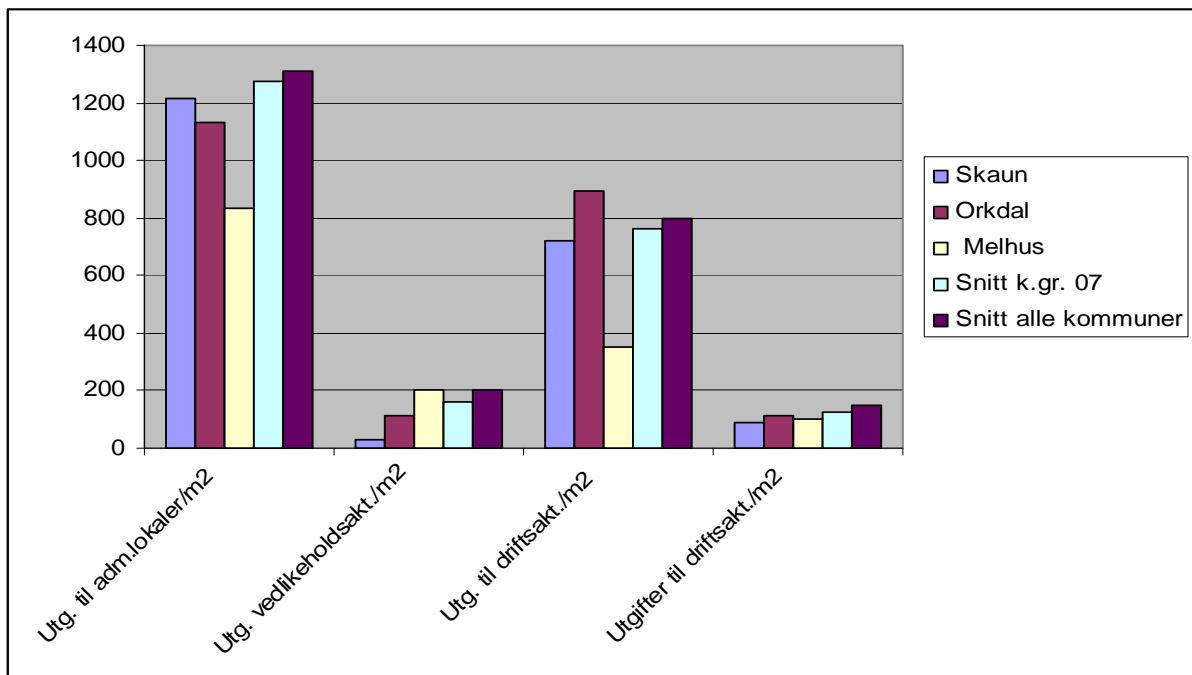
Figur2: Produktivitet for administrasjonslokaler. 2009.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Nøkkeltallene for administrasjonslokaler viser at Skaun kommune har både lavere totale utgifter, utgifter til vedlikehold og drift per kvadratmeter enn de andre kommunene og snittgrupperingene. Det samme gjelder for og energikostnader per kvadratmeter.

Figur 3: Produktivitet for førskolelokaler. 2009.



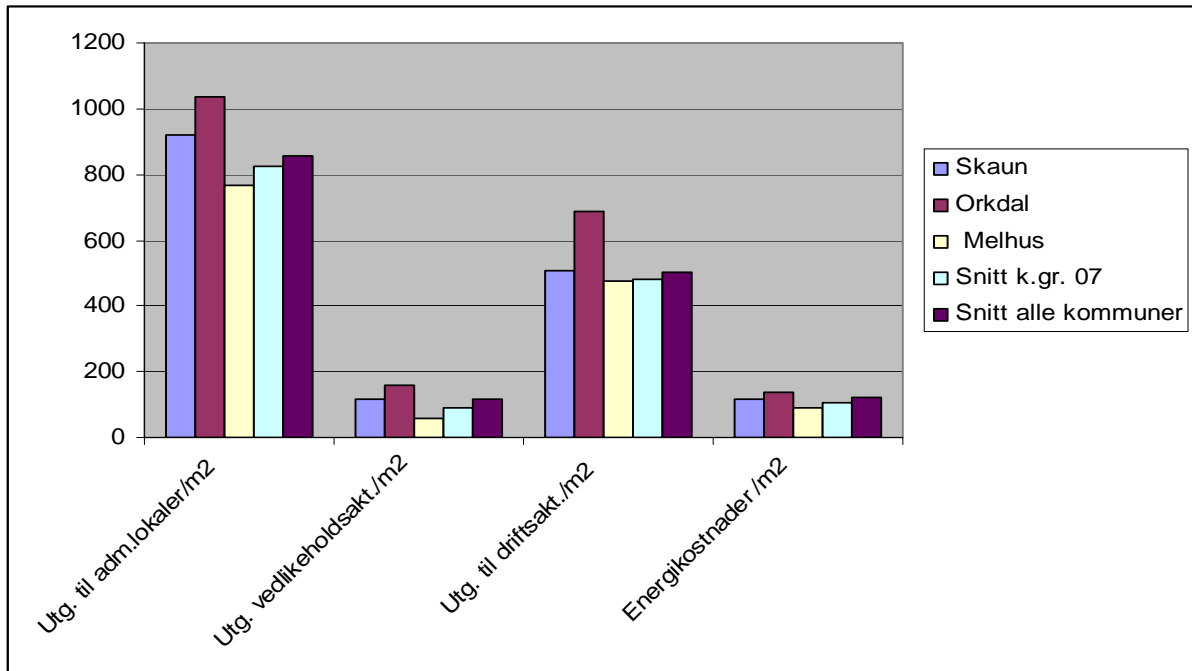
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 3 viser tilsvarende talldata for førskolelokaler. Utgifter til vedlikehold og energikostnader er lavere enn for de andre kommunene og snittgrupperingene. De totale



utgiftene og utgiftene til driftsaktiviteter for Skaun kommune er på nivå med de andre kommunene og snittgrupperingen, bortsett fra for Melhus som har lavere utgifter på disse områdene.

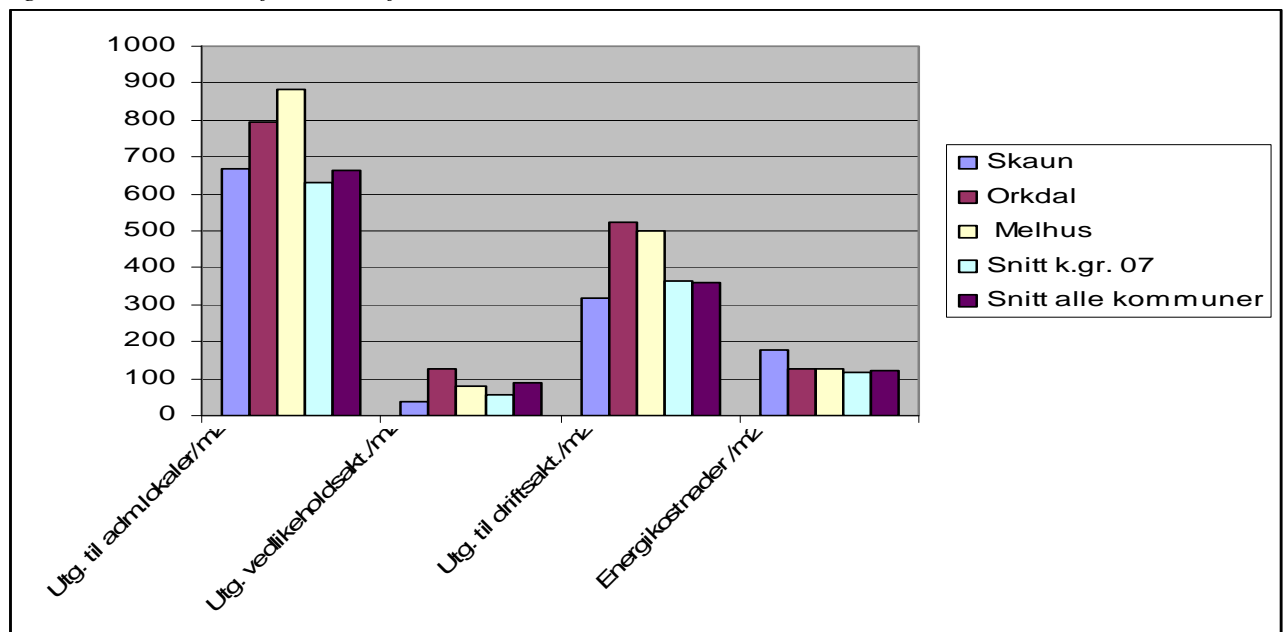
Figur 4: Produktivitet skolelokaler. 2009.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

For skolelokaler viser figur 4 at de totale utgiftene varierer fra et gjennomsnitt på 826 kr/m<sup>2</sup> for kommunegruppe 07 til 1035 kr/m<sup>2</sup> for Orkdal kommunen. Skaun ligger på 919 kr/m<sup>2</sup>. Samme forholdet ser vi på utgifter til vedlikeholdsaktiviteter og driftsaktiviteter.

Figur 5: Produktivitet for institusjonslokaler. 2009.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

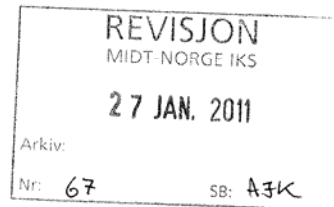
Figur 5 viser at de totale utgiftene og utgifter til driftsaktiviteter til institusjonslokaler i Skaun kommune er på samme nivå som for snittgrupperingene og lavere enn for Orkdal og Melhus. Utgiftene til vedlikeholdsaktiviteter er lavere, og energiutgiftene høyere enn for de andre kommunene og snittgrupperingene. .

## Vedlegg 3



SKAUN KOMMUNE  
Teknisk kontor

Revisjon Midt-Norge  
v/Ann Jorid Hyttnes  
Postboks 216  
7302 ORKANGER



Vår ref.  
10/1660-3/ELH

Arkivkode  
210

Deres ref.

**Unntatt offentlig ofl §14**

Dato  
21.01.2011

**FORVALTNINGSREVISJON - EIENDOMSFORVALTNING SKAUN  
SVAR TIL HØRINGSUTKAST**

Lederne ved Driftskontoret og Teknisk kontor har gjennomgått tilsendte høringsutkast og har kun noen få kommentarer:

Pkt. 2.3 Side 8:

Dere henviser til plan- og bygningsloven av 1985, men denne er nå erstattet av en ny lov. Teknisk forskrift dere henviser til – TEK – er fortsatt den samme men er endret en rekke ganger. Rette lovhenviing er derfor: Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) av 22. januar 1997 nr. 33 inneholder bla krav til bestemmelser osv...

Pkt. 3.2 side 12:

Prosjektansvar for nybygg er på enheten Teknisk kontor – ikke Driftskontoret.

Tabell 3 side 15:

Vi lurte på hva som er grunnlaget for tallene som gjelder "utgift eiendomsforvaltning på leide bygg".

En liten trykkfeil øverst på side 18: store bokstaver midt inne i et ord.

Pkt.4.2.1 siste avsnitt, side 18:

Lista vi utarbeider går ikke til egen politisk behandling men blir indirekte behandlet gjennom budsjettbehandlingen. Slik det er skrevet kan dette missforstås.

Pkt. 4.2.2 første avsnitt, side 18:

Det blir feil å si at vi ikke gjennomfører regelmessig kontroll. Problemet er å få dataene inn i V-pro.

Med hilsen

Elisabeth Høyem  
leder

Skaun kommune • Teknisk kontor • Rådhuset • 7353 Børse

Telefon: 72 86 72 00  
Telefaks: 72 86 72 01  
Org.nr.:939 865 942 mva

Internett/E-post:  
www.skaun.kommune.no  
postmottak@skaun.kommune.no

Bankgiro:  
4214 07 41528  
6345 06 16577 skatt





Postadresse: Postboks 216, 7302 Orkanger  
Hovedkontor: Orkdal rådhus, Bårdshaug  
Tlf. 907 30 300 - [www.revisjonmidtnorge.no](http://www.revisjonmidtnorge.no)