

VEDLIKEHOLD

Åfjord kommune

Prosjektplan forvaltningsrevisjon

1 FAKTA OM OPPDRAGET

FORMÅL

Formålet med forvaltningsrevisjonen er å undersøke om kommunen har et system for å sikre oversikt over vedlikeholdsbehov og utbedringer i kommunalt veinett, vann og avløp og i den kommunale bygningsmassen. Videre er formålet å finne ut om folkevalgte har et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag til politisk behandling når eksempelvis prioriteringer knyttet til vedlikehold skal vedtas.

PROBLEMSTILLINGER

- I hvilken grad har Åfjord kommune systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold av **vei**?
- I hvilken grad har Åfjord kommune systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold av **vann**?
- I hvilken grad har Åfjord kommune systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold av **avløp**?
- I hvilken grad har Åfjord kommune systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold av **bygningssmasse**?
- I hvilken grad har kommunestyret fått tilstrekkelig informasjon om vedlikeholdsbehov?

TIDS- OG RESSURSBRUK

Timeforbruk: 300 timer

Rapport til sekretær: 30.06.2026

OPPDRAGSANSVARLIG REVISOR

Sunniva Tusvik Sæter

sts@revisjonmidtnorge.no

Tlf. 47 63 77 14

2 MANDAT

I dette kapittelet redegjøres det for bestillingen.

2.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Åfjord kommune bestilte en forvaltningsrevisjon om vedlikeholdsetterslep den 23.06.2025 i sak 38. I plan for forvaltningsrevisjon 2024-2028 er «Vedlikeholdsetterslep» første prioriterte prosjekt.

2.2 Bakgrunnsinformasjon

Det er ulike typer vedlikehold. Løpende vedlikehold er vedlikeholdet som er uplanlagt, men som gjøres for å rette opp skader og mangler. Planlagt vedlikehold er vedlikehold som forebygger forfall. Investeringer må gjøres når man har gjort så lite vedlikehold at anlegget i stor grad må utbedres/skiftes.

Kommunene har ansvar for drift og vedlikehold av **kommunale veier** med tilhørende fortau og gang- og sykkelstier. I rapporten Norges Tilstand¹ fra 2025 framgår det at mye penger innen vei går til reparasjoner framfor vedlikehold. Samtidig gir endret klima økt slitasje på veiene. Rapporten indikerer at vedlikeholdsetterslepet innen kommunale veier øker. Det er lite data på området, men kommunene som har utarbeidet egne veiplaner viser at det er store og økende vedlikeholdsetterslep. Det er gitt fem råd for sektoren:

- Få oversikt over tilstanden
- Interkommunalt samarbeid om veidrift og vedlikehold
- Alle kommuner bør utarbeide en vedlikeholdsstrategi
- Vurder å redusere driftsstandarden for de minst trafikkerte kommunale veiene
- Prioriter vedlikehold

KOSTRA-tall for kommunale veier i Åfjord, viser at 22,2 prosent av veier og gater hadde belysning. Dette er noe under landet ellers (uten Oslo), hvor 64,4 prosent hadde belysning. Utgifter til vedlikehold av kommunale veier og gater av totale netto driftsutgifter til veier i Åfjord kommune, har gått ned fra 70,3 prosent i 2021 til 8,3 prosent i 2024.

Kommunal bygningsmasse omfatter barnehager, skoler, pleie- og omsorgsbygg, kulturbygg, idrettsbygg og administrasjonsbygg som rådhuset. I rapporten Norges Tilstand framgår det at slike bygg ikke har blitt tilstrekkelig vedlikehold, og det er et stort vedlikeholdsetterslep som er

¹ [Norges tilstand](#)

krevende å løse i en tid med strammere budsjetter. Videre står det at kommunene må tenke nytt: «Ombruk, smartere ressursbruk og fleksible løsninger blir avgjørende for å sikre en bærekraftig utvikling» (side 24). I rapporten gis det råd for sektoren. Kommunene bør:

- Etablere fleksible løsninger for transformasjon (tilpasse bruk av bygg til kommunens demografi)
- Forbedre inneklimate i eldre bygg
- Etablerer aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept
- Kartlegge all bygningsmasse
- Ta i bruk KI for å forbedre dataanalyse og risikostyring
- Definere hva som er «godt nok».

Åfjord kommune har nylig bygd nytt aktivitetshus og rådhus. Dette kan bidra til å redusere vedlikeholds- og energikutgifter. I Åfjord kommune sine KOSTRA-tall ser vi at netto driftsutgifter til eiendomsforvaltning i prosent av samlede driftsutgifter har vært relativt stabil; 12 prosent i 2023 og 11 prosent i 2024. Netto driftsutgifter til eiendomsforvaltning pr innbygger har økt fra 178 kr i 2021 til 262 kr i 2024. Samtidig har areal formålsbygg pr innbygger vært stabil. Utgifter til vedlikehold pr kvadratmeter har gått ned fra 76 kr i 2021 til 16 kr i 2024. Renholdsutgifter pr kvadratmeter i kr har økt fra 177 kr i 2021 til 320 kr i 2024. Energikostnadene har vært ganske stabile.

Kommunale vannforsyningsanlegg er omfattet av selvkost, slik at det er innbyggerne som betaler for drift og vedlikehold gjennom kommunale gebyrer. Rapporten Norges Tilstand viser at det investeres mye i drikkevannsstruktur. KOSTRA-tall for ledningsbrudd og lekkasje viser en stabil eller svak forbedring siden 2015. Gode vannforsyningsanlegg bidrar til å holde krav til vannkvalitet. Samtidig kan vannforsyningsanlegg være utsatt for klimaendringer og sabotasje. Anleggene må være rustet til å kunne levere rent vann også i en krisesituasjon. På vannområdet er det lagt ledninger av ulik kvalitet i ulike tidsperioder. Dette gjør at ledninger som er lagt i et visst tidsrom, kan ha behov for utskifting tidligere enn eldre ledninger av bedre kvalitet. I rapporten er det gitt tre råd innen vannområdet:

- Kartlegg og prioriter tiltak med størst effekt først
- Stimuler til interkommunalt samarbeid
- Utred etablering av statlig VA-selskap.

KOSTRA-tall for Åfjord kommune viser at selvkostgraden innen vann er 100 prosent. Det betyr at innbyggerne skal dekke hele kostnaden. Årsgebyret for vann har økt med ca. 200 kr i perioden 2021-2024. Andel fornyet ledningsnett (gjennomsnitt for siste tre år) har gått ned i

samme periode, fra 0,76 prosent i 2021 til 0,11 prosent i 2024. Andel av vannleveransen som går til lekkasje er på 9,6 prosent.

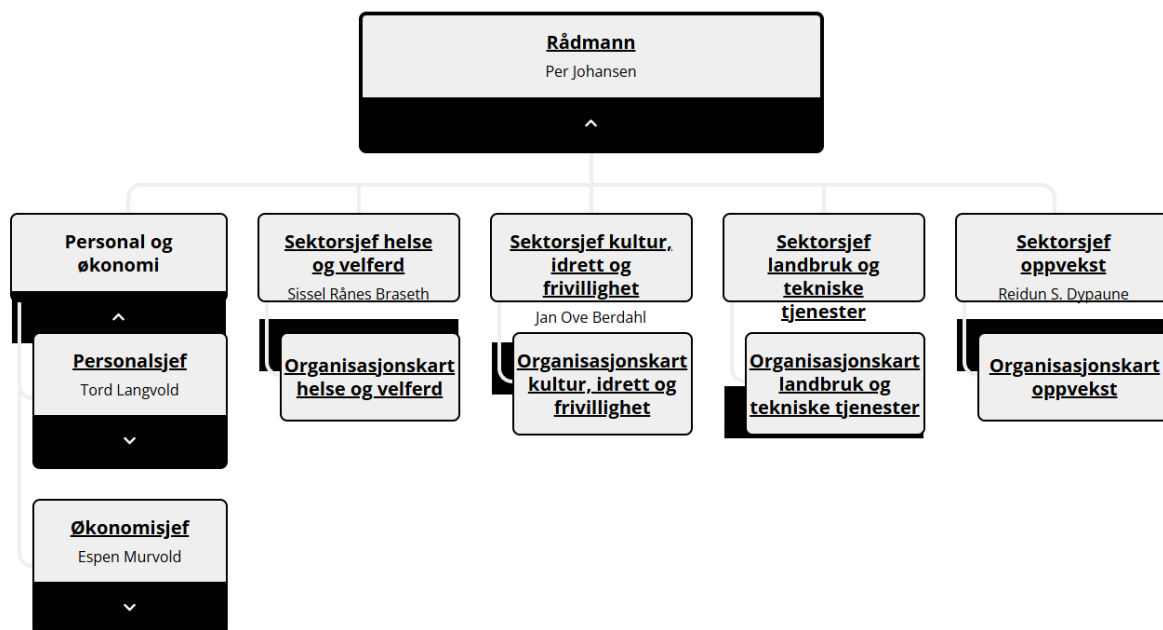
Kommunalt avløp er en relativt usynlig, men viktig tjeneste. I rapporten Norges Tilstand vurderes tilstandsutviklingen her som svak negativ. Det trekkes fram utfordringer som aldrende avløpsnett, klimaendringer og strengere renskrav. Det varierer om kommunene har kunnskap om og dokumentasjon om avløpsanleggene. Det er gitt fire råd innen avløpshåndtering:

- Still krav om klimatilpasningsplaner i norske kommuner
- Tydeliggjøring av ansvarsforhold knyttet til håndtering av overvann og flomvann
- Vurder innføring av overvannsgebyr
- Kommunene må samarbeide om de enorme oppgavene som står foran dem

Kommunens KOSTRA-tall viser at det er en selvkostgrad på 100 prosent også innen avløp. Årsgebyret for avløpstjenesten har gått noe opp, fra kr 4366 i 2021 til kr 5160 i 2024. Andel fornyet spillvannsnett (gjennomsnitt for siste tre år) har gått ned fra 2,42 prosent i 2021 til 0,03 prosent i 2024.

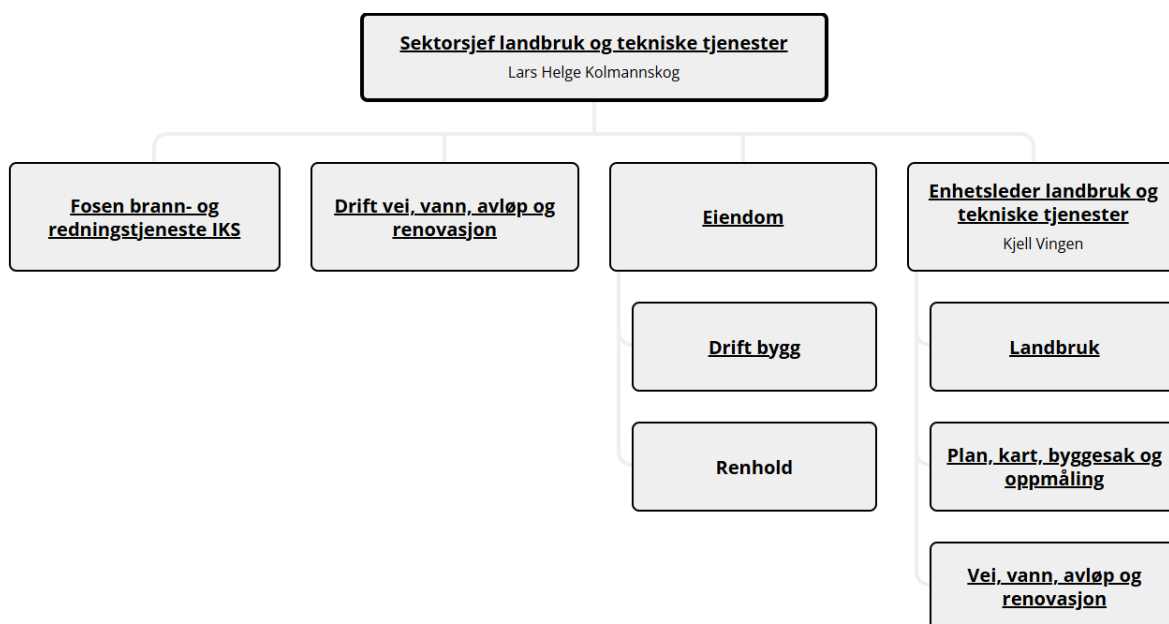
2.3 Kommunens organisering

Åfjord kommune er organisert i fire sektorer og en personal- og økonomiavdeling. Ansvar for vei, vann, avløp og eiendomsmasse ligger til sektorsjef for landbruk og tekniske tjenester.



Figur 1. Organisasjonskart Åfjord kommune

Kilde: Åfjord kommune



Figur 2. Organisasjonskart landbruk og tekniske tjenester

Kilde: Åfjord kommune

3 PROSJEKTDISEIGN

Dette kapittelet redegjør for revisors forslag til løsning av oppdraget.

3.1 Problemstillinger

- I hvilken grad har Åfjord kommune systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold av **vei**?
- I hvilken grad har Åfjord kommune systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold av **vann**?
- I hvilken grad har Åfjord kommune systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold av **avløp**?
- I hvilken grad har Åfjord kommune systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold av **bygningssmasse**?
- I hvilken grad har kommunestyret fått tilstrekkelig informasjon om vedlikeholdsbehov?

3.2 Avgrensing

Prosjektet avgrenses i utgangspunktet til å omfatte årene 2022-2024. Dersom det er behov for å utvide omfanget av år som undersøkes, vil revisor gjøre dette.

Prosjektet undersøker vedlikeholdsbehov på et overordnet nivå på områdene vei, vann, avløp og bygningssmasse. Dette er store områder, og det vil ikke være mulig innenfor tidsrammen å kunne gå i detalj på det enkelte område. Fokus i prosjektet vil være på hvordan kommunen har systemer å sikre oversikt og framdrift, samt hvilket beslutningsgrunnlag politikerne blir forelagt. Prosjektet vil ikke undersøke driftstiltak som eksempelvis brøyting og strøing av veier.

Det er systematikken rundt kommunens anlegg som undersøkes, det vil si kommunale veier, vann- og avløpsanlegg og kommunal bygningssmasse.

I den siste problemstillingen undersøkes beslutningsgrunnlaget i politiske saker hvor vedlikeholdsbehov skal prioriteres.

3.3 Kilder til kriterier

- Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven) (2018)
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningssloven) (2008)
- Forskrift om drikkevann (Drikkevannsforskriften) (2017)
- Forskrift om begrensning av forurensning (Forurensningsforskriften) (2004)
- Forarbeid til ny kommunelov (Prop. 46 L (2017–2018))
- NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle»

- Kommunal- og distriktsdepartementet, Veileder om saksbehandling i folkevalgte organer i kommuner og fylkeskommuner (2023)
- KS, Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold (2014)
- KS, Orden i eget hus – kommunedirektørens internkontroll (2020)

3.4 Metoder for innsamling av data

Revisor vil benytte flere metoder for datainnsamling:

Dokumentgjennomgang

Dokumentgjennomgang vil være en sentral metode i gjennomføringen. Dette innebærer en gjennomgang av kommunens systemer og oversikter over vei, vann, avløp og bygningsmasse. Vi vil også se på saksframlegg til kommunestyret for å undersøke om de har fått tilstrekkelig informasjon om vedlikeholdsbehov for å kunne ta informerte beslutninger.

Intervju

Intervju er en viktig metode for å nyansere data vi samler inn gjennom dokumentgjennomgangen. Gjennom intervju ønsker vi å fange opp hvilke utfordringer som finnes innen vedlikehold, og om systemene fungerer etter hensikten. Vi vil ha behov for å intervju ansatte med ansvar for oversikt og vedlikehold innen vei, vann, avløp og eiendom. Videre ønsker vi å intervju ansatte som har ansvar for å saksbehandle saker til kommunestyret som omhandler prioriteringer innen vedlikehold.

Mulig spørreundersøkelse

Revisor vurderer å gjennomføre en spørreundersøkelse til folkevalgte i kommunestyret. Gjennomføring av en slik undersøkelse vil avhenge av hvilke funn vi gjør i problemstillingen om saksframlegg. En eventuell undersøkelse vil handle om hvilken informasjon folkevalgte opplever å få om vedlikeholdsbehov.

Vurdering av metode

Dokumentgjennomgang alene vil kunne gi et begrenset og statisk bilde av situasjonen, og det er derfor nødvendig å gjennomføre intervju for å gi innsikt i opplevelsen av situasjonen. Intervju vil gi mulighet til å en dypere forståelse av hvordan arbeidet med vedlikehold fungerer og gjennomføres. En eventuell spørreundersøkelse vil kunne gi informasjon om hvordan kommunikasjonen om vedlikeholdsbehov fra administrasjonen til kommunestyret fungerer fra folkevalgte sitt ståsted. Revisor vil underveis i arbeidet vurdere om det er nødvendig å gjennomføre en slik spørreundersøkelse.

4 PROSJEKTORGANISERING

4.1 Prosjektteam

Oppdragsansvarlig revisor	Sunniva Tusvik Sæter
Prosjektmedarbeider	Eirik Gran Seim
Kvalitetssikrer	Grethe Gilstad
Kvalitetssikrer	Anne Grete Wold

4.2 Milepælsplan

Bestillingsdato	23.06.2025
Prosjektplan til sekretær	15.09.2025
Oppstartsmøte	30.11.2025
Datainnsamling ferdig	01.04.2026
Rapport til uttalelse	10.06.2026
Rapport til sekretær	30.06.2026

Verdal, 12.09.2025

Sunniva Tusvik Sæter

Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor