

Follo distriktsrevisjon
Forvaltningsrevisjonsrapport

**Forvaltning av kommunens
bygg**

Ås kommune

Forord

Forvaltningsrevisjon er en lovpålagt oppgave for Ås kommune etter KommuneLoven av 25. september 1992 med endringer av 12. desember 2003. Formålet med forvaltningsrevisjon er nedfelt i lovens § 77 nr. 4 som har følgende ordlyd:

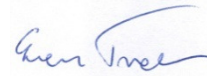
Kontrollutvalget skal påse at kommunens eller fylkeskommunens regnskaper blir revidert på en betryggende måte. Kontrollutvalget skal videre påse at det føres kontroll med at den økonomiske forvaltning foregår i samsvar med gjeldende bestemmelser og vedtak, og at det blir gjennomført systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger (forvaltningsrevisjon).

I denne forvaltningsrevisjonen har Follo distriktsrevisjon, etter oppdrag fra kontrollutvalget, vurdert om Ås kommune har en god forvaltning av sine kommunale bygg. Prosjektet er gjennomført i perioden september – november 2013. Follo distriktsrevisjon vil benytte anledningen til å takke kommunens kontaktperson og øvrige ansatte i Ås kommune som har bistått revisjonen i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet.

Ski, 03.12.2013



Steinar Neby
Revisjonssjef



Even Tveter
Prosjektleder

Innholdsfortegnelse

1	SAMMENDRAG	5
2	INNLEDNING	6
2.1	BAKGRUNN FOR PROSJEKTET	6
2.2	FORMÅL	6
2.3	PROBLEMSTILLINGER	6
2.4	REVISJONSKRITERIER	6
3	METODER OG GJENNOMFØRING	8
3.1	GJENNOMFØRING	8
3.2	DATAENES GYLDIGHET OG PÅLITELIGHET	8
4	MÅLSETTINGER OG SYSTEM	10
4.1	REVISJONSKRITERIER	10
4.2	FAKTABESKRIVELSE.....	12
4.3	VURDERINGER.....	15
4.4	KONKLUSJON	16
5	VERDIBEVARENDE VEDLIKEHOLD	18
5.1	REVISJONSKRITERIER	18
5.2	FAKTABESKRIVELSE.....	20
5.3	VURDERINGER.....	26
5.4	KONKLUSJONER	27
6	OFFENTLIGE ANSKAFFELSER	28
6.1	REVISJONSKRITERIER	28
6.2	FAKTABESKRIVELSE.....	29
6.3	VURDERINGER.....	30
6.4	KONKLUSJON	31
7	ANBEFALINGER	32
8	RÅDMANNENS UTTALELSE	33
9	REVISJONENS KOMMENTARER TIL RÅDMANNENS UTTALELSE	36
10	LITTERATURLISTE	37
11	VEDLEGG	38

1 Sammendrag

Forvaltningsrevisjonsprosjektet «Forvaltning av kommunens bygg» er gjennomført iht. vedtak i kontrollutvalget i Ås kommune. Prosjektet har som formål å undersøke om Ås kommune har en god forvaltning av sine bygg.

Prosjektet har vist at Ås kommune ikke har utarbeidet overordnede målsettinger og strategier når det gjelder vedlikeholdsarbeidet på de kommunale byggene. Skal riktige prioriteringer og vurderinger gjøres bør målsettinger og strategier være utarbeidet. Slike vedtatte målsettinger vil også kunne bedre rapporteringen av vedlikeholdsarbeidet til det politiske nivået samt øke fokuset på kommunestyrets eierrolle i forhold til kommunens bygg.

Organiseringen av vedlikeholdsarbeidet synes å være i samsvar med de anbefalinger som er gitt, men krav og forventinger både til eiendomsavdelingen og brukeren bør avklares og nedfelles i en avtale. Med innkjøp av nytt FDV- system og system for registrering av tilstand og skadeomfang, ligger det til rette for at Ås kommune skal ha tilfredsstillende oversikt over sine bygningers behov. System for registrering av tilstand og skadeomfang bør imidlertid utnyttes i bedre.

Gjennom de budsjettmidler som Ås kommune har avsatt til vedlikehold kan det ikke gjennomføres et godt verdibevarende vedlikehold av kommunens bygninger. Det brukes betydelig mindre til vedlikehold pr kvm. enn det som er anbefalt. Dette medfører at vedlikeholdsetterslepet øker for hvert år. Eiendomssjefen har anslått at etterslepet er på om lag 110 mill. kroner. Spørreundersøkelsen til politikerne¹ viser at de er godt kjent med denne størrelsen. Preventivt vedlikehold vil være den mest lønnsomme måten å foreta vedlikehold på og ikke «brannslukking» slik som Ås kommune foretar. Det er utarbeidet vedlikeholdsplaner de er dimensjonert ut ifra de budsjetter man har tilgjengelig og ikke de behov som bygningene har.

Det benyttes i stor grad egne ansatte til vedlikeholdsoppgaver på de kommunale byggene. Det kjøpes i noen grad vedlikeholdsoppgaver fra eksterne i tillegg. Det er inngått rammeavtale med flere leverandører av forskjellige tjenester. Vår gjennomgang av et utvalg av kjøp fra eksterne leverandører viser at Ås kommune i hovedsak baserer sine innkjøp på konkurranse. Det er imidlertid kjøpt tjenester i 2013 på to rammeavtaler som var utløpt. I tillegg var ytterligere tre rammeavtaler ikke fornyet. Ås kommune har ikke rutine for å arkivere dokumentasjon vedrørende innkjøpsprosessen i kommunens sakarkiv. Dette bør komme på plass slik at man sikrer etterprøvhbarheten i alle saker og at tilstrekkelig dokumentasjon er tilgjengelig.

¹ Det er sendt ut spørreundersøkelse til alle medlemmer i Formannskapet.

2 Innledning

2.1 Bakgrunn for prosjektet

Kontrollutvalget fattet i sak 07/13 vedtak om at «forvaltning av kommunens bygg» skulle velges som tema for forvaltningsrevisjon i 2013. Forslag til prosjektplan ble godkjent i utvalgets møte 19. mars 2013.

2.2 Formål

Prosjektet har som formål å undersøke om Ås kommune har en god forvaltning av sine bygg.

2.3 Problemstillinger

Følgende problemstillinger skal belyses:

1. Har Ås kommune en overordnet målsetting og et rasjonelt system for forvaltning av kommunens eiendomsmasse?
 - Hvordan er kommunikasjon og rapportering til politiske organer?
2. Har kommunen et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger?
 - Er de økonomiske rammebetingelsene tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter?
3. Følger kommunen Lov om offentlige anskaffelser og tilhørende regelverk i forbindelse med kjøp av vedlikeholdstjenester?

2.4 Revisjonskriterier

Revisjonskriterier er en samlebetegnelse på de kravene og forventningene som brukes i den enkelte forvaltningsrevisjon. Disse kriteriene benyttes som grunnlag for å vurdere om virksomheten drives i samsvar med krav og forventninger. Revisjonskriteriene er et viktig grunnlag for å kunne dokumentere avvik/svakheter. Kriteriene holdt sammen med faktagrunnlaget danner basis for de analyser og vurderinger som kan foretas, og de konklusjoner som trekkes i en forvaltningsrevisjon

For å besvare problemstillingene i dette prosjektet har revisjonen definert revisjonskriterier som er hentet fra følgende kilder:

- NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren.
- KS 2008: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold, en veileder for folkevalgte og rådmenn

- Forskrift om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner med kommentarer.
- Kommunens interne styringsdokumenter.
- Kommunal regnskapsstandard nr 4 – Foreløpig standard (F): Avgrensninger mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet.
- Riksrevisjonen (Dokument 3:13 (2004-2005): Riksrevisjonens undersøkelse av kommunenes ansvar for skolebygninger.
- KS, Rapport, Vedlikehold i kommunesektoren
- Appendiks 2 til rapport, Vedlikehold i kommunesektoren

3 Metoder og gjennomføring

3.1 Gjennomføring

Vi har benyttet følgende metoder for innhenting av fakta:

- Dokumentanalyse.
- Intervju/møter.
- Spørreundersøkelser.

Følgende dokumenter er gjennomgått

- Regnskap/budsjett
- Vedlikeholdsplaner.
- Skriftlige rutiner.
- Handlingsprogram.
- Årsrapport.

Revisjonen har gjennomført intervju med sentrale personer i eiendomsavdelingen.

Dernest er det gjennomført en nettbasert spørreundersøkelse blant alle virksomhetsledere i kommunen. Totalt er det sendt ut spørsmål til 36 personer. Det er mottatt svar fra totalt 27 personer, noe som gir en svarprosent på 75 %.

Det er også gjennomført en nettbasert spørreundersøkelse blant alle medlemmene i Formannskapet, totalt 8 personer. Vi har mottatt svar fra 5 personer (62,5 %).

Begge undersøkelsene var tilgjengelige i to uker, med to innlagte purringer.

3.2 Dataenes gyldighet og pålitelighet

Kvalitetssikring av datagrunnlaget omfatter en vurdering av pålitelighet (reliabilitet) og gyldighet (validitet).

Gyldighet brukes gjerne som et uttrykk for om vi har målt det vi ønsker å måle. Gyldigheten er sikret ved at revisjonen har innhentet sentrale dokumenter som er spesifisert i revisjonskriteriene og intervjuet nøkkelpersoner blant de ansatte om praktiseringen av rutiner definert i revisjonskriteriene og beskrevet i kommunens egne dokumenter. Gyldighet er også dekket opp gjennom at det er innhentet informasjon fra flere kilder.

Pålitelighet er et uttrykk for hvor nøyaktig innsamling av data har vært, og at det ikke er skjedd systematiske feil underveis i innsamlingen. Alle dokumenter som er gjennomgått er mottatt fra Ås kommune. Det er skrevet referater fra intervjuer, og disse er bekreftet/verifisert av de intervjuede i ettertid. Fakta og dokumenter som er referert i rapporten har kommunen

verifisert gjennom høringsprosessen. Vi mener derfor at informasjonen som er benyttet i undersøkelsen er pålitelig.

4 Målsettinger og system

Følgende problemstillinger er definert:

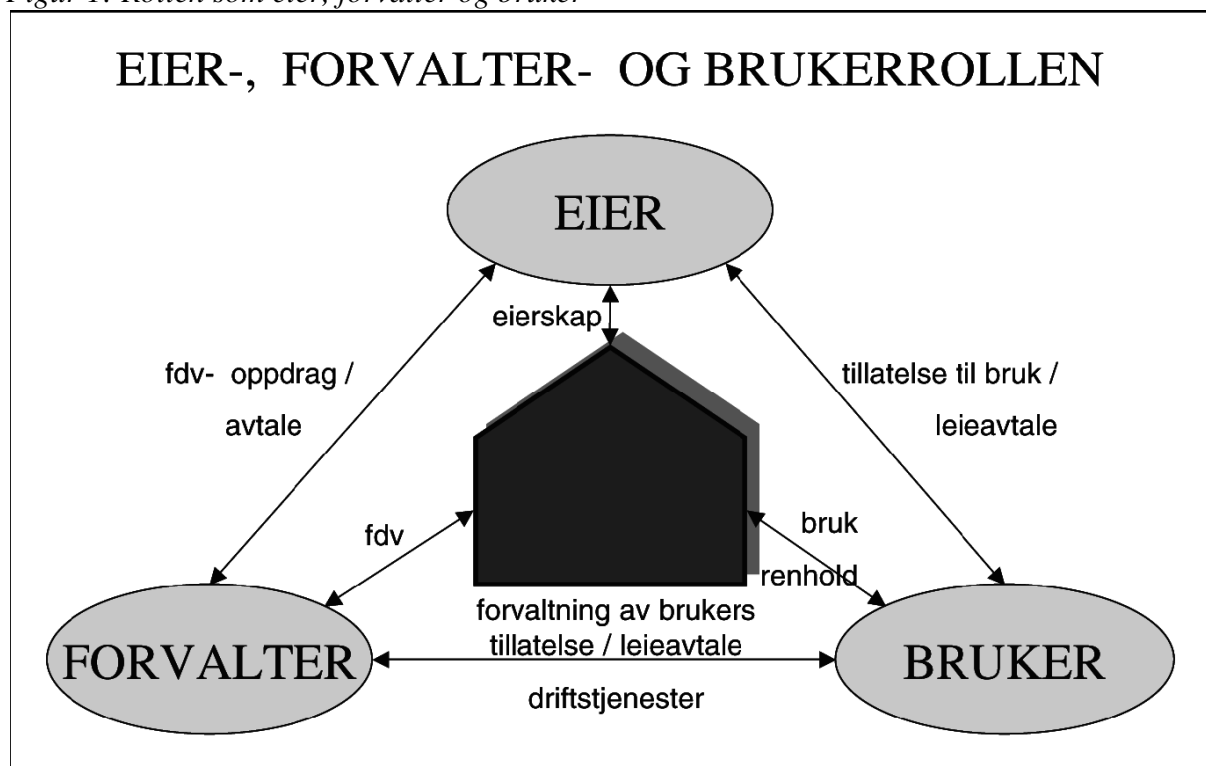
Har Ås kommune en overordnet målsetting og et rasjonelt system for forvaltning av kommunens eiendomsmasse?

- Hvordan er kommunikasjon og rapportering til politiske organer

4.1 Revisjonskriterier

I november 2003 oppnevnte regjeringen i statsråd et utvalg som skulle gjennomgå og evaluere eiendomsforvaltningen i kommuner og fylkeskommuner – det såkalte Eiendomsforvaltningsutvalget.² I sin rapport tar Eiendomsforvaltningsutvalget til orde for at organiseringen av eiendomsforvaltningen bør ta utgangspunkt i rollene som eier, forvalter og bruker av eiendommene. Den vanligste modellen for kommunale bygninger er at kommunestyret ivaretar eierrollen, at et bygg- og eiendomskontor ivaretar forvalterrollen og at de enkelte fagetatene som skole, helse og omsorg osv., ivaretar brukerrollen for sine respektive bygninger.

Figur 1: Rollen som eier, forvalter og bruker



(Kilde: NOU 2004: 22, side 30)

Fdv står for forvaltning, drift og vedlikehold

Øvrige brukere av kommunale eiendommer kan være frivillige organisasjoner. Brukernes rettigheter og plikter bør være avklart gjennom formelle avtaler.

² NOU 2004: 22,

God eiendomsforvaltning blir av Eiendomsforvaltningsutvalget definert som «*forvaltning som gir brukerne gode og effektive bygg til lavest mulig kostnad*». Dette innebærer å skape best mulig rammevilkår for brukernes virksomhet over tid.

Kriteriene for god eiendomsforvaltning vil være det settet av krav som eierne stiller til eiendomsforvaltningen for at denne skal kunne realisere eierens, brukerens og samfunnets mål og interesser i forhold til forvaltningen av eiendommen. I følge Eiendomsforvaltningsutvalget (NOU 2004: 22, side 38-39) kan følgende overordnede kriterier settes opp:

- Eieren fastsetter de målene, prioriteringene og rammene som eiendomsforvaltningen skal styres etter.
- Et rasjonelt (målrettet) system for planlegging og styring av eiendomsforvaltning foreligger. Følgende informasjon bør foreligge:
 - Eiendoms- og bygningsregister med arealer.
 - Kostnader og inntekter relatert til hvert bygg i henhold til NS 3454.
 - Eiendommens verdi.
 - Oversikt over brukerne.
 - Brukernes langsiktige planer for virksomheten.
 - Eiendommens tilstand; teknisk, innemiljø, fysisk tilgjengelighet.
- Generelle kriterier på god eiendomsforvaltning er:
 - Tilfredsstilte prioriterte brukerbehov.
 - Effektiv arealutnyttelse.
 - Godt verdibevarende vedlikehold.
 - Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter.
 - Hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen.
 - Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning.
 - Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter.
- Lovpålagte krav overfor eiere og brukere skal ivaretas.

Av KS 2008³ framgår det: «*det som kjennetegner kommunene som får til et godt vedlikehold er god kommunikasjon mellom kommunestyret som folkevalgt eier, formannskapet som operativ eier og eiendomsforvalteren. Det vil si at eiendomsforvalteren får anledning til å rapportere om tilstand, utfordringer og muligheter knyttet til eiendommene. De folkevalgte må på sin side stille krav til god forvaltning og rapportering som gir oversikt og grunnlag for politiske diskusjoner og prioriteringer.....*

*Kommunestyret må gi forvalter i oppgave å rapportere i hvilken grad bygningene og de offentlige kravene er tilfredsstillt. Rapporteringen må også inneholde forslag til tiltak.....
En god organisering innebærer at ansvar og oppgaver er erkjent og fordelt mellom eier, forvalter og bruker av byggene».*

³ Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold, en veileder for folkevalgte og rådmenn

4.2 Faktabeskrivelse

Målsettinger/ Rasjonelt system for forvaltning av eiendomsmassen

Målsettinger

Ås kommune har ikke utarbeidet overordnede målsettinger for vedlikeholdet av kommunale bygg. Av handlingsprogrammet for 2012-2015 framgår det at eiendomsforvaltningen har som hovedoppgave å «forvalte, drifte og vedlikeholde bygg med kommunal virksomhet med sikte på kvalitet og optimal ressursutnyttelse innenfor gitte rammer».

Det er utarbeidet en serviceerklæring for eiendomsavdelingen som ligger tilgjengelig på Ås kommune sine hjemmesider. Det framgår av denne at formålet med serviceerklæringen er å gi informasjon om hvilke forventninger kunden og brukeren kan ha til eiendomsavdelingen. Det er her redegjort for hvilket ansvar de forskjellige avdelingene har. Når det gjelder vedlikeholdsavdelingen går det fram at de:

- Planlegger og gjennomføre mindre rehabiliteringsprosjekter.
- Løpende vedlikehold av kommunale bygg innenfor vedtatt økonomiske rammer.
- Innkjøp av varer og eksterne tjenester innen teknisk drift og vedlikehold.

Serviceerklæringen er oppdatert pr. 1. des. 2011.

Organisering

Eiendomsavdelingen er organisert under Teknikk og miljø. Den er videre delt opp i følgende:

- Administrasjon.
- Drift.
- Vedlikehold/rehabilitering.
- Prosjekt.
- Renhold.
- Forvaltning og bolig.
- Folkebadene.

Pr. sept. 2013 er det 82 ansatte i eiendomsavdelingen. I vedlikehold er det totalt 6 ansatte hvorav en er vedlikeholdsleder og en er formann.

Det er opplyst at i hovedsak utfører de internt ansatte løpende vedlikehold. Ved større vedlikeholdsoppgaver kjøpes det tjenester fra eksterne leverandører.

Rollefordeling

I Ås kommune ivaretar kommunestyret eierrollen av de kommunale byggene. Forvalterrollen ivaretas av eiendomsavdelingen. Rollen som bruker er ivaretatt av de ulike enhetene samt de lag og foreninger som bruker bygningene.

Det er opplyst at det pr. okt. 2013 ikke foreligger noen «avtale» mellom eiendomsavdelingen og brukerne når det gjelder å regulere ansvars- og oppgavefordeling. Eiendomssjef har opplyst at det jobbes med å få på plass en «forretningsplan» for eiendomsdriften i Ås

kommune. Her vil det gå fram hvilke oppgaver som tilhører eiendomsavdelingen og hva som er brukers oppgaver i forbindelse med driften av de enkelte bygningene.

Det er opplyst at Ås kommune ikke har noe særskilt system som kan benyttes for å melde vedlikeholdsbehov til eiendomsavdelingen. Dette løses ved at man enten sender mail eller ringer til driftsleder eller vedlikeholdsleder. Det har vært en rutine at det i forbindelse med de vernerunder som blir gått hvert år også foretas en opptegning over feil, mangler og behov for vedlikehold. Det er virksomhetsleder som har hatt ansvaret for å bearbeide denne informasjonen og sende dette til vedlikeholdsavdelingen. Frist for dette har vært 1. mai hvert år. I utgangspunktet skal disse listene danne grunnlag for de prioriteringer som eiendomsavdelingen skulle gjøre. Eiendomsavdelingen har hatt problemer med å få inn disse listene tidsnok i forbindelse med utarbeidelsen av vedlikeholdsplaner.

Det er pr. okt. 2013. utarbeidet nye rutiner for melding av vedlikeholdsbehov og det er utarbeidet dokumentet «*Tilstandsstyring av Ås kommunes eiendommer*». Det er imidlertid opplyst at rutinene ikke er tatt i bruk ennå. Av nevnte dokument går det fram at det årlig skal foretas vernerunde og at institusjonens verneledere skal foreta inspeksjon med skjema for vernerunde som verktøy. I dette skjemaet skal det fylles ut de problemer som er med bygget. Skjemaet skal sendes direkte fra verneleder til eiendomsavdelingen via kommunens saksbehandlingssystem. Skjemaet skal brukes for renhold, vaktmesteroppgaver, bygningsvedlikehold og utenomhusarealer. I skjemaet er det lagt opp til at eiendomsavdelingen skal foreta en vurdering av meldingen. Det skal gis tidsangivelse for utførelse, hvem som er ansvarlig og tilbakemelding til den som har meldt inn.

Den nye rutinebeskrivelsen beskriver også hvordan akutte feil og mangler skal meldes inn i løpet av året. Alle henvendelser til eiendomsavdelingen vedrørende mangler på bygget skal analyseres og vurderes i samsvar med NS 3424 *Tilstandsanalyse av byggverk, innhold og gjennomføring*.

Bygningsdata

Ås kommunes bygningsmasse består av om lag 120 000 m². Eiendomssjefen anser at kommunen har god oversikt over sin bygningsmasse men mangler komplett dokumentert oversikt over tilstanden. Man har behov for et bedre FDV- system. Det er nedsatt en arbeidsgruppe som er i gang med å vurdere innkjøp av et slikt system.

Ås kommune benytter seg av «IK-bygg». Dette er et elektronisk verktøy for å registrere tilstand og skadeomfang på kommunens bygninger. I systemet setter man status på følgende områder for hvert bygg:

- HMS
- Bygning
- Innemiljø
- Universell utforming
- Brann og beredskap
- Ytre miljø
- Offentlige pålegg

For hvert område er det underkategorier hvor man må ta stilling til fastsatte spørsmål. For alle spørsmål skal det vurderes i forhold til en skala hvor 0 er ingen merknader, 1 er ok, 2 er

merknader og 3 er avvik. For hvert underspørsmål kan det legges inn merknader og bilder. Det kan også legges inn kostnadene for å få utbedret mangelen. Dette gjør at man både kan få en oversikt over den enkelte bygningens vedlikeholdsbehov og en totaloversikt over vedlikeholdsbehovet samlet sett for alle de kommunale bygningene.

Det ble i 2011 foretatt en total gjennomgang av alle formålsbygg i kommunen med tanke på å få lagt inn status i IK-bygg. Alle registrerte feil og mangler ved de respektive byggene ble da lagt inn. Denne gjennomgangen er utgangspunktet for den dokumenterte oversikten man har av bygningens beskaffenhet i dag. Det er opplyst at man i dag ikke utnytter IK-bygg i tilstrekkelig grad, endringer på bygget (vedlikehold) blir bl.a. ikke lagt inn. Det er en person som har hatt 40 % av sin stilling dedikert til IK-bygg, men denne personen er nå sykemeldt.

Rapportering til politisk nivå

Det er ikke vedtatt målsettinger for eiendomsdriften i Ås kommune og følgelig rapporteres det ikke på oppnådde resultater når det gjelder vedlikeholdet.

I handlingsprogrammet og i årsmeldingene er det redegjort for at vedlikeholdsbudsjettet er «trangt».

Av handlingsprogram 2012-2015 framgår det: «God forvaltning og drift av kommunens eiendomsmasse er en forutsetning for en effektiv og god tjenesteyting. Den største utfordringen er å opprettholde verdiene denne eiendomsmassen representerer og gi de ansatte og brukerne av bygningene gode fysiske rammevilkår for utførelsen av sine oppgaver. Bevilgninger til drift og vedlikehold av kommunens bygninger ligger for lavt til å sikre godt og verdibevarende vedlikehold. De siste årene er det foretatt en betydelig registrering av det etterslepet som eksisterer og det bevilgningsbehovet som er nødvendig for å foreta et mer tilfredsstillende vedlikehold. En vedlikeholdsplan er et viktig verktøy for å prioritere mellom ulike rehabiliterings- og vedlikeholdsbehov.....»

Innføring av IK- bygg tilstandsanalyse av bygninger er gjennomført sommeren 2011 med unntak av boliger og omsorgsbygg. Så langt er det funnet etterslep på 90 mill. Tilstandsanalysen vil ligge til grunn for vedlikeholdsplanen som er et viktig verktøy for prioriteringer av vedlikehold neste år. Registrering av nødvendige tiltak i kommunale boliger vil bli prioritert».

Eiendomssjefen var i møte i hovedutvalg for teknikk og miljø 18. april 2013 og redegjorde for vedlikeholdet av skoler og barnehager i Ås kommune. Det ble redegjort for at vedlikeholdsetterslepet var på mellom 120 og 150 mill. kroner. Det vil således være et behov for mellom 15 og 20 mill. kroner hvert år de neste 10 år for å hente inn etterslepet.

De utarbeidede vedlikeholdsplanene blir lagt fram for dette hovedutvalget.

I den gjennomførte spørreundersøkelsen til medlemmene i formannskapet⁴ er flere spørsmål knyttet opp mot «eierrollen» og den rapporteringen som foretas av administrasjonen.

⁴ Spørreundersøkelsen er gjengitt i sin helhet i vedlegg 2

Ut fra de svar som er mottatt ser det ut som politikerne er middels opptatt av den eierrollen de har, det samme inntrykket er det ut ifra svarene omkring hvilken kunnskap de har om eierrollen. Vi har videre stilt spørsmål om i hvilken grad de er fornøyde med informasjonen som gis både i handlingsprogrammet og årsrapporten når det gjelder kommunens bygningsdrift og vedlikehold. Hovedtyngden av svarene som er gitt ligger i den nedre delen av skalaen. Tre har svart alt 1. eller 2. på begge spørsmålene. Bildet er også det samme når det gjelder spørsmålet om i hvilken grad de totalt sett er fornøyd med den informasjonen som gis til formannskapet. Politikerne gir i undersøkelsen uttrykk for å ha en del kjennskap til den tilstanden som kommunens bygninger har. De fleste har svart at de tror at vedlikeholdsetterslepet er på over 100 mill. kroner.

Vi har spurt i hvilken grad de mener at Ås kommune har et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger. Her er tendensen ganske tydelig, fire av de fem som har svart har respondert enten alt 1 eller 2. Vi har også stilt spørsmål om i hvilken grad de økonomiske rammebetingelsene for vedlikehold av Ås kommunens bygninger er tilpasset behovet. Svarene sprer seg her noe mer utover skalaen, ingen har imidlertid svart alternativ 5 og 6, mens 3 personer har svart alternativ 1 og 2.

4.3 Vurderinger

Ås kommune har vedtatt overordnede målsettinger for vedlikeholdsarbeidet. Eiendomsforvaltningsutvalget har anbefalt at det bør foreligge overordnede mål, prioriteringer og rammer for eiendomsforvaltningen i kommunen. For Ås kommune er det de årlige budsjetttrammene som legger premisser for vedlikeholdet på kommunale bygg. Det går imidlertid fram av årsmeldingen at man skal vedlikeholde bygg med sikte på kvalitet og optimal ressursutnyttelse.

Gode overordnede mål vil etter revisjonens mening være med på å gi kommunen bedre mulighet til å sikre at de prioriteringer som blir gjort vedrørende vedlikehold av kommunens bygninger blir sammenfallende med eierens (kommunestyrets) mål og intensjoner.

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

Eiendomsforvaltningsutvalget mener at organiseringen av eiendomsforvaltningen bør ta utgangspunkt i rollen som eier, forvalter og bruker av eiendommene. Ås kommune har en organisering av eiendomsforvaltningen som er sammenfallende med denne modellen. Det er i denne forbindelse også viktig at alle aktørene er kjent med roller og forventninger. For eiendomsavdelingen er det derfor viktig at de og brukerne har samme oppfatning om hva som kan forventes av eiendomsavdelingen. Revisjonen ser det derfor som positivt at det jobbes med en «forretningsplan» for eiendomsdriften. Her bør ansvarsforholdet mellom bruker og eiendomsavdelingen avklares slik at forventningene til brukerne samsvarer med det som

eiendomsavdelingen skal levere av tjenester. Den forliggende serviceerklæringen blir etter vårt skjønn for overordnet for å regulere dette.

Ås kommune har ikke vært fornøyd med dagens FDV- system og er i ferd med å anskaffe et nytt. Kommunen benytter seg også av «IK- bygg» som benyttes til å registrere tilstand og skadeomfang på kommunens bygninger. Gjennom dette systemet har man mulighet til å få en god oversikt over den bygningsmassen kommunen har og de behov og mangler som byggene har. Ås kommune gjorde også en omfattende kartlegging av byggene i 2011. IK-bygg benyttes imidlertid ikke fullt ut bl.a. legges det ikke inn de endringer som er på de respektive byggene. Ås kommune bør sørge for at de utnytter mulighetene som ligger i IK-bygg slik at byggenes reelle vedlikeholdsbehov framkommer her. Gjennom et FDV system som dekker kommunens behov og at IK- benyttes i tilstrekkelig grad, vil Ås kommune kunne få en god oversikt over sine bygg.

Revisjonen ser det også som positivt at man gjennom rutinen «Tilstandsstyring av Ås kommunes eiendommer» har utarbeidet nye og tydeligere rutiner i forbindelse med melding av vedlikeholdsbehov. Det er viktig at denne rutinen blir tatt i bruk som tiltenkt slik at Ås kommune får et forutsigbart system for å melde vedlikeholdsbehov. Det er også viktig at eiendomsavdelingen får inn årlig status på de respektive byggene som da vernerunder vil gi. Det er også lagt opp til at denne informasjonen skal vurderes opp mot en fastsatt mal

Rapportering til politisk nivå

Tilbakemeldingene fra politikerne i formannskapet gjennom spørreundersøkelsen tyder at de ikke er fornøyd med den informasjonen som gis av vedlikeholdsarbeidet gjennom handlingsprogrammet og årsrapporten. Samtidig gir de også uttrykk for å ha en del kjennskap til den tilstanden som kommunens bygninger har. I og med at det ikke er satt konkrete mål eller overordnede målsettinger for vedlikeholdsarbeidet er det følgelig heller ikke rapportert på slike. Ås kommune bør sørge for å fastsette tilstrekkelig mål på området og samtidig gi politikerne den informasjonen de har behov for gjennom rapportering både i handlingsprogrammet, årsrapporten og annen rapportering.

4.4 Konklusjon

Ås kommune har ikke vedtatt overordnede målsettinger når det gjelder vedlikeholdsarbeidet i kommunen. Overordnede mål og prioriteringer vil være med på å sikre at de prioriteringer som gjøres av vedlikeholdsarbeidet er sammenfallende med eiernes (kommunestyret) mål og intensjoner. Gjennom kommunestyrets fastsettelse av mål og strategi vil det også kunne bli et større fokus på kommunestyrets eierrolle i forhold til de kommunale byggene.

Ås kommune har organisert eiendomsforvaltningen i samsvar med de anbefalinger som er gitt. Krav og forventninger til eiendomsavdelingen bør imidlertid avklares fra brukernes side. Det arbeides med å få dette på plass. Kommunen er i en prosess med å anskaffe et nytt FDV- system, i tillegg benytter de seg av relevant system for registrering av tilstand og skadeomfang på kommunens bygninger. Det ligger således til rette for at Ås kommune skal kunne ha tilfredsstillende systemer for å få oversikt over sine bygninger. Det er også utarbeidet nye rutiner for å gi meldinger om vedlikeholdsbehov både gjennom vernerunder en

gang i året og løpende. Dette vil kunne øke den kunnskapen som eiendomsavdelingen har om kommunens bygninger.

Ås kommune rapporterer vedlikeholdsarbeidet gjennom handlingsprogrammet og årsrapport. Den gjennomførte spørreundersøkelsen blant medlemmer av formannskapet kom det fram at de ikke var fornøyd med den rapporteringen som ble foretatt. Dersom det kommer på plass overordnede mål og strategier og det rapporteres jevnlig på disse, er det grunn til å tro at politikerne kan bli mer fornøyd med den rapporteringen som foretas. I spørreundersøkelsen viste svarene fra politikerne at de hadde bra oversikt over det vedlikeholdsetterslepet som Ås kommune har.

5 Verdibevarende vedlikehold

Følgende problemstillinger er definert:

Har kommunen et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger?

- Er økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter?

5.1 Revisjonskriterier

Vedlikehold defineres i Norges Standardiseringsforbund NS 3454 som tiltak som er nødvendig for å opprettholde byggverket på et fastsatt kvalitetsnivå og derved gjøre det mulig å bruke det til sitt tiltenkte formål innenfor en gitt brukstid. Utgifter som øker kapasiteten eller funksjonaliteten, eller som utvider eller endrer bruksområdet, klassifiseres som påkostning.

Av kommentarene til Forskrift om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner § 7, framgår det følgende:

”Departementet minner for øvrig om at løpende vedlikeholdsutgifter fortsatt skal utgiftsføres i driftsregnskapet. Påkostninger skal utgiftsføres i investeringsregnskapet og aktiveres i balanseregnskapet. Som vedlikehold av bygninger regnes tiltak for å holde en bygning i stand, med en standard tilsvarende da bygningen stod ferdig som nybygg. Tiltak som fører bygningen til en annen stand eller bedre standard enn den har vært i tidligere, regnes som påkostning (dvs. investering).”

I følge kommunal regnskapsstandard nr. 4 er det vedlikehold når utgifter påløper for å holde eiendelen i samme standard tilsvarende som den var på opprinnelig anskaffelsestidspunkt.

Vedlikehold kan eksempelvis være:

- Bygninger males/beises på nytt.
- Deler av datanettverk byttes ut.
- Vinduer blir skiftet ut.

Som påkostninger etter regnskapsstandarden regnes tiltak som fører eiendelen til en annen eller til en høyere standard enn den var opprinnelig. Påkostninger kan eksempelvis være:

- Det blir foretatt ombygging eller påbygging.
- Ventilasjon og varslingsanlegg skiftes ut.
- Vegger og gulv fornyes.
- Ombygging som følge av strengere lovkrav.

KS har i sin rapport om vedlikehold i kommunesektoren⁵ pekt på at det er viktig å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Denne strategien må forankres i kommunens overordnede styringsdokumenter. Det går videre fram av rapporten at manglende strategi ofte fører til ubevisst ”akuttstrategi”, dvs. alt foregår ved ”brannslukning”. Dette gir totalt en mer kostbart vedlikehold fordi manglende strategi gir ingen vedlikeholdsplan dvs. at det blir for lite planmessig vedlikehold som i sin tur fører til akkumulert etterslep og dårlig kapitalforvaltning.

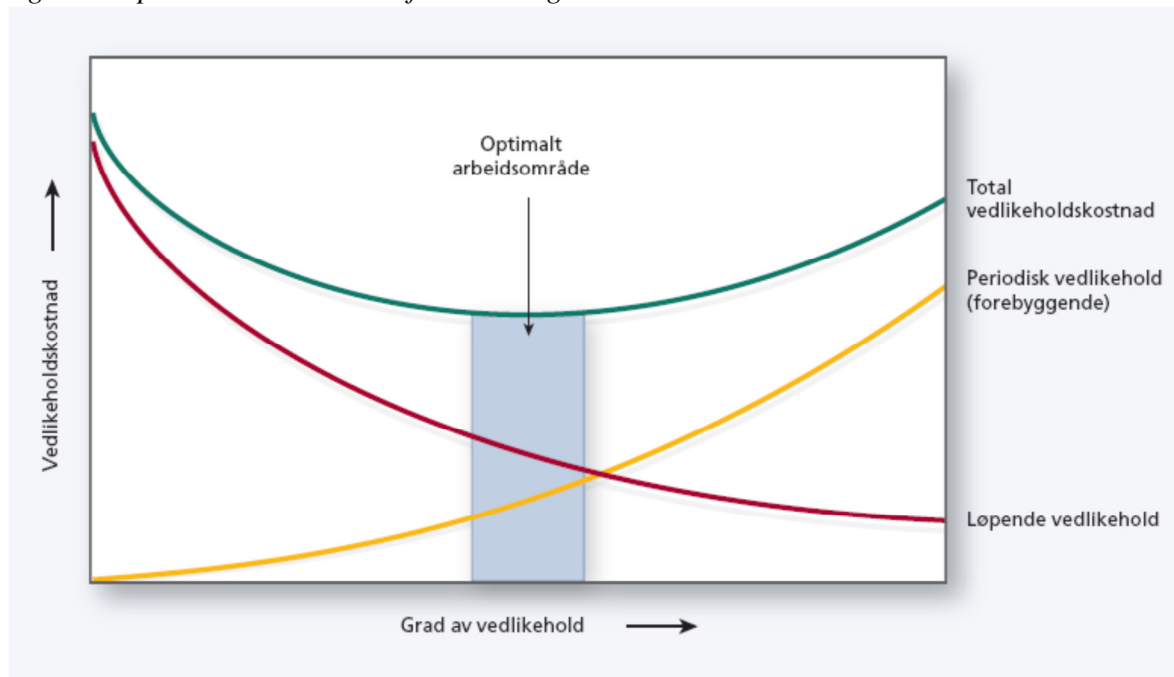
⁵ Rapport av 12.09.08

Eiendomsforvaltningsutvalget har vurdert at planmessig vedlikehold på et faglig riktig nivå er lønnsomt og over tid vil føre til at forvaltningskostnadene blir lavere enn ellers.

Riksrevisjonen sier i sin kontroll av skolebygninger at periodiske vedlikeholdsplaner er et viktig styringsredskap for å utnytte ressursene best mulig.⁶ Det blir derfor viktig å ha en tilfredsstillende plan over det vedlikeholdet som skal gjennomføres i en definert periode.

Norges byggforskningsinstitutt har videre uttalt at dersom det utføres for lite forebyggende vedlikehold, vil det oppstå akutte skader som må prioriteres. Denne formen for vedlikehold kalles ofte "brannslukking". Dersom vedlikeholdet forsømmes over flere år, må det utføres "skippertak" for å ta igjen det forsømte. En kombinasjon av "brannslukking" og "skippertak" for å ta igjen det forsømte vedlikeholdet anses for å være lite lønnsomt. Instituttet har utarbeidet et modell for hvordan optimalt vedlikehold vil være i forbindelse med sammensetningen av løpende vedlikehold og periodisk vedlikehold. Av Figur 1 (under) ser en at ved økt periodisk vedlikehold så synker det løpende vedlikehold. Foretar man for mye periodisk vedlikehold, vil imidlertid de totale vedlikeholdskostnadene bli høyere. Tilsvarende er det hvis man foretar et for omfattende løpende vedlikehold, slik at behovet for periodisk vedlikehold blir mindre, men samtidig vil totale vedlikeholdskostnader være for høyt.

Figur 2: Optimalt vedlikehold i forhold til grad av vedlikehold



Figuren viser sammenhengen mellom de totale vedlikeholdskostnadene og et forebyggende og løpende vedlikehold. (Kilde: Norges byggforskningsinstitutt og Riksrevisjonen (2004-2005) side 17)

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

⁶ Riksrevisjonen Dok 3:13 (2004 – 2005, side 2)

opprettholde sin verdi og tilstand, vil det kreve tilstrekkelige ressurser over bygningens levetid. Bruk av systemer og verktøy som bidrar til å kartlegge det langsiktige vedlikeholdsbehovet og til å dokumentere tilstanden og konsekvenser av manglende vedlikehold, anses i fagmiljøet som effektive hjelpemidler for å oppnå en god eiendomsforvaltning. Utvalgets undersøkelser bekrefter at det er en slik sammenheng. Systematisk vedlikeholdsplanlegging vil bidra til at påvist vedlikeholdsbehov kan følges opp på en tidsriktig måte.

KS skriver i sin rapport⁷ at beregnet gjennomsnittlig vedlikeholdsbehov for en kommunal bygning er ca 170 kr/m², det er benyttet 60 års levetid på bygget og 6 % kalkulasjonsrente. Det er i dette beløpet tatt med alle periodiske vedlikeholdstiltak og utskiftninger. Det er ikke tatt hensyn til grensesnittet mellom finansiering i drift eller kapital. Rapporten sier videre at vedlikeholdstiltakene må sees i sammenheng med helhetsvurderinger knyttet opp mot kommunens og brukernes behov. Dette vil gi et behov som overstiger 170 kr/m² når man tar med kostnader til ombygninger/ tilpassninger dvs. utviklingskostnader.

KS sin undersøkelse avdekket at gjennomsnittlig oppgraderingsbehov iht. ambisjonsnivå A utgjorde ca kr 4 400,- pr m², det bemerkes i rapporten at dette bare utgjør ca 15 % av nybyggkostnader⁸. Tilsvarende tall for ambisjonsnivå B er ca kr 2 900,- pr kvm og 10 % av nybyggkostnad.

5.2 Faktabeskrivelse

Vedlikeholdsutgifter

Eiendomsavdelingen har ansvaret for å utføre alt vedlikehold på kommunens bygninger. Kommunens totale budsjett for vedlikehold av bygninger er således lagt til eiendomsavdelingen. I vedlikeholdsavdelingen er det ansatt 6 medarbeidere hvorav en er vedlikeholdsleder og en er formann. Vedlikeholdsleder har ansvaret for å utarbeide vedlikeholdsplaner og følge opp disse. Han har i tillegg enkelte oppgaver knyttet til nye prosjekter. Man har et ønske om å øke bemanningen for å kunne holde tilstrekkelig omfang av vedlikeholdsarbeid. Ønsket er tre nye medarbeidere slik at man ville være 6 vedlikeholdsmedarbeidere og en administrerende prosjektarbeider. Foreløpig er det imidlertid ikke funnet budsjettmidler til dette. Leder for vedlikeholdsavdelingen har opplyst at man er godt fornøyd med den kompetansen man har internt. Man leverer likegode resultater som om tjenesten skulle vært kjøpt eksternt. I tillegg til de interne ressursene kjøpes det noe vedlikeholdstjenester fra eksterne leverandører. Ås kommune har også rammeavtaler som benyttes både til kjøp av tjenester og materialer.

Vedlikeholdsleder har opplyst at det er et stort arbeidspress i vedlikeholdsavdelingen slik at man ikke har tilstrekkelige ressurser til å forta ekstra vedlikeholdstjenester utover det man gjør i dag. Dette gjelder både med egne ansatte eller ved kjøp av eksterne tjenester.

⁷ Side 18

⁸ Side 24

Vedlikeholdsplaner

Ås kommune utarbeidet vedlikeholdsplaner første gang høsten 2011. Dette var planer som gjaldt for 2012. Det er også utarbeidet planer for 2013. Planene strekker seg over 4 år. Vedlikeholdsplanen er utarbeidet i forhold til hva som er avsatt i budsjettet til vedlikehold det enkelte år. Dette dreier seg om løpende vedlikehold og det er ikke tatt høyde for å ta inn det vedlikeholdsetterslepet som foreligger.

Vedlikeholdsplanen viser også de tiltak som skal dekkes av investeringsbudsjettet.

Drift 2012	Investering 2012	Drift 2013	Investering 2013	Drift 2014	Investering 2014
4 050 000	5 489 000	3 280 000	6 500 000	3 000 000	6 500 000

Tallene i vedlikeholdsplanene inneholder ikke lønn og sosiale utgifter til interne medarbeidere i driftsbudsjettet men er medregnet i investeringsbudsjettet.

Av tabellen ser vi at midlene til vedlikehold i driftsregnskapet har gått ned med om lag 1 mill. kroner fra 2012. Investeringsbudsjettet har økt med tilsvarende. Vi har ikke foretatt en vurdering om de tiltakene som er satt opp i investeringsbudsjettet er av en slik karakter at de burde vært ansett som driftsutgifter.

Kostra

Rapportering til kostra for vedlikeholdsutgifter pr kvadratmeter for formålsbygg viser følgende utvikling for Ås kommune og de andre Follokommunene:

	2009	2010	2011	2012
Ås	76	58	34	16
Ski	151	18	33	39
Frogn	124	74	39	43
Nesodden	88	87	34	88
Oppegård	178	147	100	95
Vestby	47	40	44	49
Enebakk	15	22	9	9

Av tabellen ser vi at vedlikeholdsutgiftene som er rapportert til kostra har falt betydelig fra 2009 for Ås kommune. I 2012 er det bare Enebakk som har brukt mindre til vedlikehold av formålsbyggene.

Tabellen under viser rapportert vedlikeholdsutgifter pr kvadratmeter for administrasjonslokaler:

	2009	2010	2011	2012
Ås	479	500	161	119
Ski	90	7	40	110
Frogn	167	66	41	75
Nesodden	0	7	4	18
Oppegård	82	37	67	257
Vestby	48	39	90	32
Enebakk	22	62	32	14

Tabellen viser at Ås kommune i perioden har brukt betydelig mer her enn på formålsbygg. Ås er den kommunen som har brukt mest penger til dette i perioden. Nesodden er den kommunen som har brukt minst penger.

Regnskap

Regnskapene for vedlikehold konto 123000 og materialer 125000 viser følgende tall:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013 ⁹
Unntatt boliger (123000)	2 376 167	1 301 776	800 515	1 731 154	576 464	296 507
Boliger ¹⁰ (123000)	475 199	1 375 449	626 838	318 779	1 091 963	1 448 407
Materialer (125000)	996 228	2 033 691	507 578	320 292	51 475	76 882
Sum	3 847 594	4 710 916	1 934 931	2 370 226	1 719 903	1 821 796
Sum pr kvm	32,06	39,25	16,12	19,75	14,33	15,18

Av tabellen vi at totaltallene som er benyttet på vedlikehold i 2012 har gått betydelig ned sammenlignet med tallene fra 2008/2009. Beløpet pr kvm har da følgelig også falt. Vi ser også av tabellen at det for enkelte år er benyttet en stor andel av vedlikeholdsbeløpet på de kommunale boligene. For 2012 er det for eksempel benyttet om lag det dobbelte på vedlikehold av boliger som på ordinært vedlikehold på de andre av kommunens bygninger.

Tallene i tabellen ovenfor gjelder bare utgifter til materialer og eksterne leverandører. Lønn og sosiale utgifter til de interne medarbeiderne som foretar vedlikehold er således ikke tatt med i tabellen over. For 2012 er det ført om lag 3,5 mill. kroner i lønn og sosiale utgifter på ansvaret for vedlikehold. Det er opplyst at vedlikeholdsarbeiderne også blir brukt i forbindelse med investeringsprosjekter der dette er hensiktsmessig. Dette betyr at det er svært vanskelig å fastslå konkret hva Ås kommune bruker på vedlikehold pr kvm på sine bygninger.

⁹ Til og med august

¹⁰ Tjeneste 265

Forvaltning av kommunens bygg

Anslår vi at størsteparten av lønnen går med til prosjekter i driftsregnskapet vil dette øke kommunens bruk av midler på vedlikehold med i underkant av kr 30 pr kvm slik at det i 2012 ble brukt om lag kr 45 i vedlikehold pr kvm.

For 2013 er det budsjettetert med 6,9 mill. kroner til vedlikehold, av dette utgjør 3 mill. kroner materialer og div. utgifter. Det resterende utgjør lønn til egne medarbeidere. Fordelt på antall kvm vil dette da utgjøre om lag kr 57 pr kvm.

Når det gjelder hva som skal føres i investeringsregnskapet er dette påkostninger og oppgraderinger av byggene. Mye av dette kan være grensedragning mot vedlikehold av byggene. Vi har ikke undersøkt om deler av disse beløpene burde vært ført i driftsregnskapet som vedlikeholdsutgifter. Dette ville i så fall ha påvirket de totale beløpene som er brukt på vedlikehold både totalt sett og pr kvm. Følgende beløp er ført i investeringsregnskapet på konto 023000 vedlikehold/ rehabilitering bygg:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Investering	16 419 289	5 281 968	7 578 967	1 565 781	3 845 806	2 192 591
Investering bolig	581 730	2 139 751	3 950 624	5 721 198	795 367	795 367
Sum	17 001 019	7 421 719	11 529 591	7 286 979	4 641 173	2 987 958

Spørreundersøkelse til virksomhetsledere:

Vi har stilt alle virksomhetsledere som sitter i kommunalt eide bygg en del spørsmål¹¹ omkring forholdet til eiendomsavdelingen og det vedlikeholdsarbeidet som gjøres på de kommunale bygningene. Spørsmålene er stilt som påstander og svaralternativene er fra 1-6 hvor 1 er helt uenig i påstanden mens alt. 6 er helt enig. Det er mulig å svare *vet ikke* på alle spørsmål (alt.7).

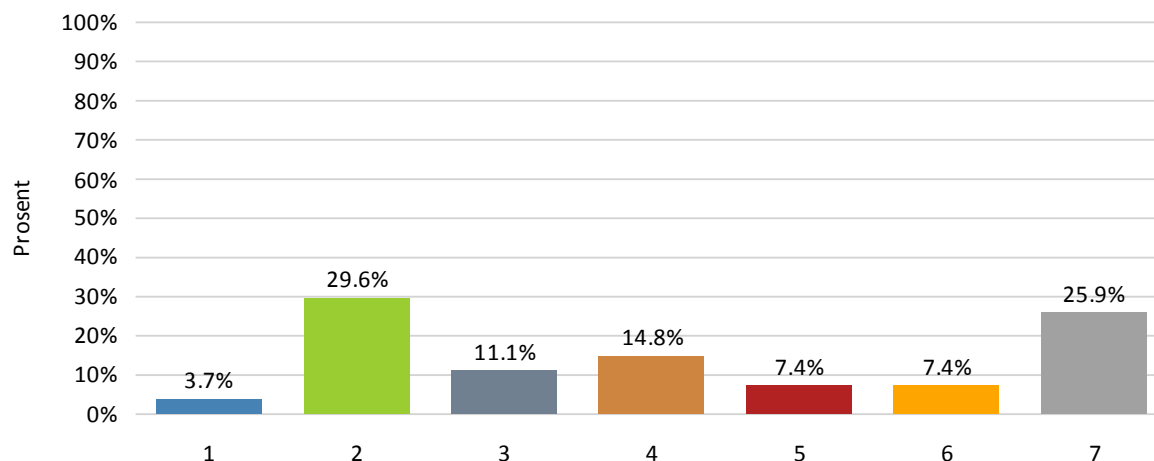
På spørsmål om det er et avklart ansvarsforhold mellom eiendomsavdelingen og leietagerne/ brukere er svarene noe sprikende. I underkant av 30 % har svart alt. 5 og 6. Om lag 14 % har svart alt 1 og 2. Hovedtyngden av de som har svart har oppgitt alt. 4 som er nære gjennomsnittet på alle svar.

Vi har også spurt om det er enkelt å gi tilbakemelding om behov for vedlikehold. Svarene spriker også her en del, 42,3 % har svart alt. 5 og 6 dvs. at de er enig i at det er enkelt å gi tilbakemelding om behov for vedlikehold. 23,1 % er i motsatt ende av skalaen og mener således at dette ikke er enkelt. På spørsmål om innmeldte behov blir gjennomført innen rimelig tid, ligger hovedtyngden av svarene i den nedre delen av skalaen. Om lag 48 % har svart alt 1 og 2, mens 18,5 % har svart alt 5 og 6.

¹¹ Svarene i spørreundersøkelsen er gjengitt i sin helhet i vedlegg.

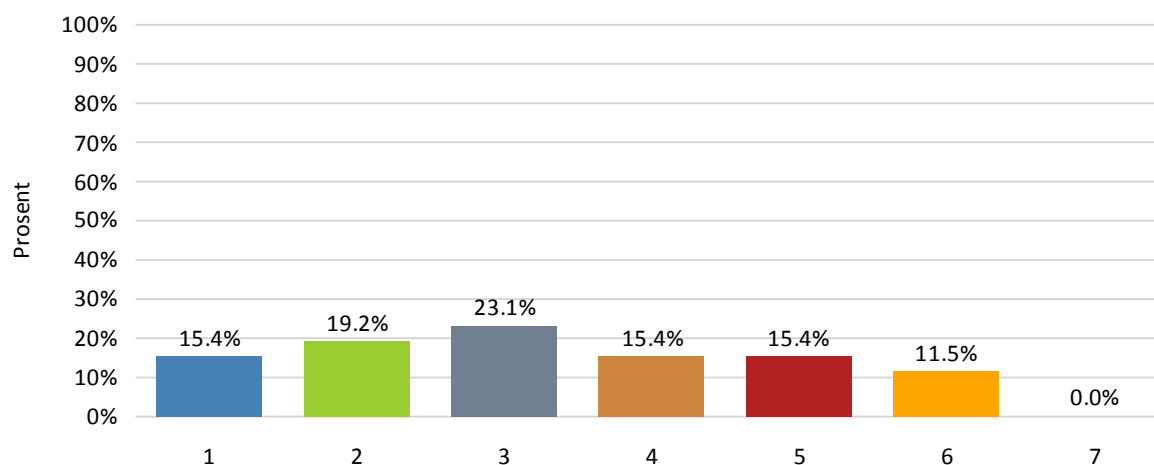
Forvaltning av kommunens bygg

På spørsmål om eiendomsavdelingen har tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet, er svarene som følger:



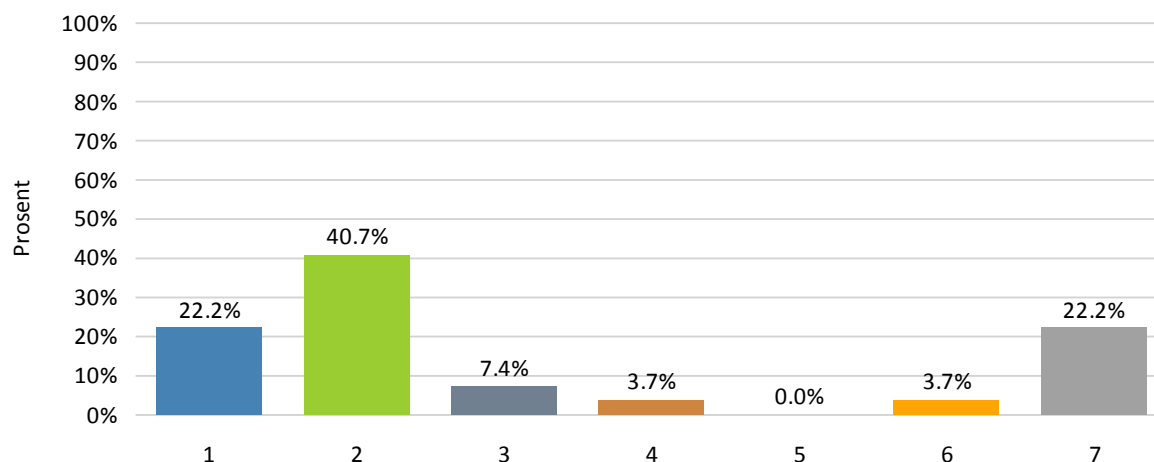
Også her ser vi at svarene spriker mye, det er en stor andel som har angitt *vet ikke* som svar (25,9 %). Av tabellen ser vi også at det bare er en liten andel av virksomhetslederne som er enige i at eiendomsavdelingen har en tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet til «sitt bygg».

På spørsmål om «mitt bygg» samlet er godt vedlikeholdt, er det gitt følgende svar:



Også her er det brukt hele skalaen, om lag 27 % mener at sitt bygg er bra vedlikeholdt (alt. 5 og 6), mens nesten 35 % er uenig (alt 1 og 2). Dette viser at det er et stort sprik på vedlikeholdsbehovet til bygningene i Ås kommune.

Vi har spurt virksomhetslederne i hvilken grad de mener at Ås kommune har et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger. Svarene vises i tabellen under:



Tabellen viser at nesten alle virksomhetslederne som har en mening om dette er uenig i at Ås kommune har et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger. Det er det samme bildet på svarene på spørsmålet om de økonomiske rammebetingelsene er tilpasset behovet for vedlikehold av bygningene i Ås kommune.

Det er i spørreundersøkelsen gitt mulighet for å gi kommentarer til spørsmålene som er stilt eller annen tilleggsinformasjon. Hovedpunktene i kommentarene til virksomhetslederne er:

- Vedlikeholdsavdelingen er klar over mangler og behov men har ikke tilstrekkelig med midler.
- Innmeldte behov blir avfeid med at det ikke er penger.
- Det er et betydelig vedlikeholdsgap noe som medfører en lite kostnadseffektiv drift og forvaltning av bygningene.
- Det er dårlig intern kommunikasjon i eiendomsavdelingen, de framstår ikke som en enhet.

Eiendomssjefen har opplyst at Ås kommune har for lite ressurser til å drive tilfredsstillende vedlikehold på kommunens bygninger. Vedlikeholdsetterlepet er anslått til minst å være på 110-120 mill. kroner. Eiendomssjefen har i møte med hovedutvalg for teknikk og miljø redegjort for vedlikeholdssituasjonen i Ås kommune. I den forbindelse utarbeidet han et notat som ble sendt leder for utvalget. I denne redegjør han for at de bevilgede midlene til vedlikehold ikke er tilstrekkelig slik at etterslepet ikke blir redusert. Forfallet øker således av akselererende følgeskadeutvikling. Som en avslutning skriver eiendomssjefen at det er behov for oppdatering av tilstandsanalysen, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og gjennomføring av tiltak for å redusere avvikene.

5.3 Vurderinger

Våre undersøkelser viser at både eiendomssjef, virksomhetsledere og politikere mener at Ås kommune ikke har et tilstrekkelig verdibevarende vedlikehold av sine bygninger. Det ble i 2011 foretatt gjennomgang av bygningsmassen og kartlagt de behov for vedlikehold som bygningene hadde. Denne danner grunnlag for den kunnskapen eiendomsavdelingen har om etterslepet. Eiendomssjefen har utarbeidet et notat hvor det framgår at vedlikeholdsetterslepet er på minst 110-120 mill. kroner. På bakgrunn av det ordinære budsjettet til vedlikehold er eiendomsavdelingen ikke i stand til å hente inn noe av etterslepet. De har etterspurt behov for betydelige økning av midlene til vedlikehold for å kunne hente inn deler av etterslepet. Dette går bl.a. på ansettelse av flere vedlikeholdsarbeidere samt innkjøpskompetanse. Når det gjelder innrapporterte tall til Kostra de siste årene vedrørende vedlikehold pr kvm, viser tallene at Ås kommune har bruker mindre og mindre på vedlikehold både for formålsbygg og administrasjonslokaler.

Ås kommune er sammen med Enebakk de kommunene i Follo som har brukt desidert minst på vedlikehold i 2012 på formålsbygg. Revisjonen har tatt utgangspunkt i regnskapet for å undersøke hvor mye som er brukt på vedlikehold de respektive årene. I og med at Ås kommune også benytter vedlikeholds medarbeidere også til investeringsprosjekter er det vanskelig å fastslå nøyaktig hva kommunen bruker til vedlikehold pr kvm. Vi har tatt utgangspunkt at de interne vedlikeholdsarbeiderne i hovedsak benyttes til vedlikeholdsoppgaver. Med denne forutsetningen utgjør vedlikeholdsbeløpet omlag kr 45 pr kvm i 2012. Budsjettet for 2013 tilsvarer et forbruk på kr 57 pr kvm.

Ås kommune bruker i stor grad egne ansatte til vedlikehold av bygninger. Det skulle derfor være grunn til å anta at de får gjennomført litt mer vedlikehold for samme beløp i forhold til om de skulle ha kjøpt tjenesten fra eksterne leverandører. De rehabiliteringsoppgaver/oppgraderinger som gjennomføres med investeringsmidler vil også i noen tilfeller ha grensedragnings mot vedlikehold. Det er derfor grunn til å anta reelt sett at det beløpet som Ås kommune bruker på vedlikehold av sine bygninger ligger noe høyere enn det man kan lese ut av driftsregnskapet. Det reelle beløpet vil like vel være betydelig mindre enn de kr 170 pr kvm som KS anbefaler man årlig skal bruke på vedlikehold. Dette betyr at vedlikeholdsetterslepet øker for hvert år dersom ikke man øker det årlige vedlikeholdsarbeidet betraktelig.

Norgesbyggforskningsinstitutt har påpekt at det å ikke utføre nok forebyggende vedlikehold er lite lønnsomt, da må akutte skader prioriteres. I og med at Ås kommune benytter betydelig mindre til vedlikehold enn det som er anbefalt, vil det i mindre grad være mulig å foreta tilstrekkelig med forebyggende vedlikehold. Det vil være akutt tiltakene som blir prioritert. Å foreta vedlikehold på kommunens bygninger på en økonomisk optimal måte er derfor ikke mulig. Når det er sagt så ser revisjonen det som positivt at det er laget vedlikeholdsplaner. Dette gjør at de aktuelle behovene blir prioritert i forhold til det budsjettet man har disponibelt og således gjør eiendomsavdelingen det beste ut av situasjonen. Avdelingen er kjent med at etterslepet er stort og at det må settes inn større ressurser for å få tatt deler av dette inn.

Vi har ikke vurdert om enkelte av tiltakene i investeringsbudsjettet er av en slik karakter at de burde bli å betrakte som driftsutgifter. Vi vil bemerke at det er konkrete vurderinger ut i fra regelverket i kommunal regnskapsstandard nr. 4. Her framgår det at investeringer vil være tiltak som fører bygningen til en annen eller bedre standard enn det som har vært tidligere.

5.4 Konklusjoner

Både eiendomssjef, virksomhetsledere og politikere mener at Ås kommune ikke har et tilstrekkelig verdibevarende vedlikehold av sine bygninger. Både rapporterte tall til kostra og vår gjennomgang av kommunens regnskaper viser at Ås kommune bruker betydelig mindre til vedlikehold enn de kr 170,- pr kvm som er anbefalt. Etterslepet er anslått av eiendomssjef til å ligge over 110 mill. kroner. Eiendomsavdelingen har ikke midler til å ta inn deler av dette etterslepet. Man må gjøre prioriteringer etter de akutte behov som oppstår (brannslukking). Dette er en lite lønnsom måte å foreta vedlikeholdsarbeider på. Norgesbyggforskningensinstitutt har påpekt at det å ikke utføre nok forebyggende vedlikehold er lite lønnsomt da akutte skader må prioriteres. Eiendomsavdelingen er kjent med at det er et stort vedlikeholdsbehov og har et ønske om å utvide vedlikeholdsavdelingen med flere medarbeidere. Det er også laget vedlikeholdsplaner ut fra de budsjetter man har og de akutte behov man er kjent med.

Gjennom de budsjetter som Ås kommune har avsatt til vedlikehold vil vedlikholdsetterslepet kunne øke med betydelige summer for hvert år. Sett i forhold til normen på kr 170 pr kvm vil det årlige behovet for Ås kommune på vedlikehold være om lag 20 mill. kroner. Ut ifra de budsjetter som ligger til grunn for vedlikeholdsarbeidet i Ås kommune vil man ikke kunne ha et godt verdibevarende vedlikehold av bygningene.

6 Offentlige anskaffelser

Følgende problemstillinger er definert:

Følger kommunen Lov om offentlige anskaffelser og tilhørende regelverk i forbindelse med kjøp av vedlikeholdstjenester?

6.1 Revisjonskriterier

Regelverket om offentlig anskaffelser er utformet i Lov om offentlige anskaffelser (LOA) av 16. juli 1999 og Forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) av 7. april 2006.

Lovens § 5 sier at en anskaffelse skal, så langt det er mulig, være basert på konkurranse. Oppdragsgiver skal sikre at hensynet til forutberegnelighet, gjennomsiktighet og etterprøvbarhet ivaretas gjennom anskaffelsesprosessen. Oppdragsgiveren skal opptre i samsvar med god forretningsskikk, sikre høy forretningsetisk standard i den interne saksbehandlingen og sikre at det ikke finner sted forskjellsbehandling mellom leverandører.

Krav om konkurranse

Av Forskrift om offentlig anskaffelser § 3-1, framgår det at kravet om konkurranse gjelder uansett anskaffelsesprosedyre. Kravet til konkurranse gjelder uavhengig av verdi. Forskriften beskriver også i § 8-1 hva konkurransegrunnlaget skal inneholde. Dette gjelder hva som skal anskaffes, anskaffelsesprosedyre og hvilke kriterier som vil bli brukt for tildeling av kontrakt, hvordan tilbudene skal utformes samt frister og kontraktsbetingelser. Utvelgelse av kvalifiserte anbydere og tildeling av kontrakter skal skje på grunnlag av objektive og ikke-diskriminerende kriterier.¹²

Krav til likebehandling

Av § 3-1 (4) i forskriften fremgår det at konkurranser skal gjennomføres på en måte som innebærer lik behandling av leverandører og med mulighet for leverandører til å bli kjent med de forhold som skal vektlegges ved deltagelse og tildeling av kontrakt.

Hensynet til forutberegnelighet

Av LOA § 5 følger at oppdragsgiver skal sikre at hensynet til forutberegnelighet ivaretas i hele anskaffelsesprosessen. Med forutberegnelighet må forstås at leverandørene i enhver fase av en konkurranse skal ha kunnskap om hvordan anskaffelsesprosedyren blir gjennomført, herunder at de har kunnskap om grunnlaget for de beslutninger som skal tas. Oppdragsgivers plikt til å hensynta forutberegnelighet, innebærer først og fremst at oppdragsgiver må informere markedet og leverandørene om premissene, vilkårene og forutsetningene for de anskaffelsesprosedyrer som gjennomføres og de beslutninger som skal tas. Dette skjer i kunngjøringer og i konkurransegrunnlaget for den enkelte anskaffelse.

¹² LOA § 5, fjerde ledd.

Hensynet til gjennomsiktighet

Av LOA § 5 følger at oppdragsgiver skal sikre at hensynet til gjennomsiktighet ivaretas i anskaffelsesprosessen. Kravet om å sikre gjennomsiktighet innebærer videre også en generell plikt til å sikre innsyn i anskaffelsesprosessen. Reglene om kunngjøring, og kravene om at alle prosedyrer, krav og kriterier skal gjøres kjent på forhånd, og at de ikke kan endres underveis, er uttrykk for kravet til gjennomsiktighet. Også oppdragsgivers plikt til å begrunne sine avgjørelser i ettertid er et uttrykk for gjennomsiktighet.

Hensynet til etterprøvbarehet

Av LOA § 5 følger at oppdragsgiver skal sikre at hensynet til etterprøvbarehet ivaretas i anskaffelsesprosessen. Deltakerne i en konkurranse – og andre interesserte – skal til enhver tid skal ha mulighet til å forvise seg om at anskaffelsesprosedyren er gjennomført i samsvar med de regler som gjelder for den aktuelle anskaffelsen. I realiteten innebærer kravet til etterprøvbarehet et dokumentasjonskrav knyttet til alle oppdragsgivers vurderinger, beslutninger og handlinger i tilknytning til anskaffelsesprosedyrene. Kravet om å sikre etterprøvbarehet pålegger i realiteten oppdragsgiver å utarbeide interne dokumentasjonsrutiner knyttet til hele anskaffelsesprosessen, uavhengig av hvilken anskaffelsesprosedyre som anvendes.

Oppdragsgiver skal snarest gi skriftlig melding med en kort begrunnelse dersom forespørselen om å delta i konkurransen eller tilbudet avvises, jf. forskriftens § 11-14. Oppdragsgivers beslutning om hvem som skal tildeles kontrakt meddeles til leverandørene i samsvar med § 13-3 og § 22-3 (meddelelse om hvem som skal tildeles kontrakt). Dersom en leverandør skriftlig anmoder om det, skal det senest innen 15 dager etter at anmodningen er mottatt gis en nærmere begrunnelse om hvorfor deres forespørsel om å få delta er forkastet, tilbudet er avvist eller hvorfor deres tilbud ikke er valgt. Dersom kontrakt er tildelt, skal navnet på den som fikk kontrakten opplyses sammen med det valgte tilbudets egenskaper og relative fordeler.

På bakgrunn av lov, forskrift og kommunens egne rutiner (jf kap 6), har revisjonen lagt følgende revisjonskriterier til grunn i undersøkelsen av offentlige anskaffelser:

- Anskaffelser over 500.000 kr skal være kunngjort.
- For anskaffelser over 100.000 kr skal det foreligge protokoll.
- Grunnprinsippene om konkurranse, likebehandling, forutberegnelighet, gjennomsiktighet og etterprøvbarehet skal ivaretas.
- Anskaffelser skal være dokumentert i kommunens arkiv.

6.2 Faktabeskrivelse

Ås kommune bruker interne ressurser til vedlikehold av de kommunale byggene. Det kjøpes likevel inn varer og tjenester fra eksterne leverandører. Vi har foretatt en gjennomgang av regnskapet for 2012 og 2013 for å kartlegge hvor mye det er kjøpt fra de forskjellige leverandørene. Det er plukket ut leverandører hvor Ås kommune har handlet for mer enn kr 100 000,- i året. Det er etterspurt dokumentasjon for hvordan innkjøpsprosessen er gjennomført i et tilfeldig utvalg av leverandører.

Vi har plukket ut kjøp fra 6 forskjellige leverandører i 2012. Dette er kjøp både i driftsregnskapet og investeringsregnskapet:

1. Rørleggertjenester, Ås kommune har rammeavtale med dette selskapet. Rammeavtalen ble lyst ut på Doffin i 2010. Konkurransen er følgelig gjennomført
2. Elektrikertjenester, Ås kommune har rammeavtale med dette selskapet. Rammeavtale ble lyst ut på Doffin registeret i 2010. Konkurransen er følgelig gjennomført
3. Gulv i idrettshall. Dette kjøpet ble lyst ut på Doffin i mai 2012. Det kom inn tilbud fra to leverandører hvorav det ene tilbudet ble forkastet fordi det var mangelfullt. Konkurransen er følgelig gjennomført
4. Taktekking. Det ble sendt ut forespørsel til 3 leverandører. Protokoll fra anskaffelsen er skrevet. Konkurransen er følgelig gjennomført
5. Vedlikeholdstjenester på SD anlegg. Det er opplyst at dette er eneste selskap som tilbyr denne tjenesten rettet mot kommunens system. Det er følgelig vurdert at det ikke mulig å gjennomføre konkurranse.
6. Fasadevask av Rådhuset. Det er opplyst at det er gjennomført konkurranse. Dokumentasjon er etterspurt men ikke framlagt

I tillegg til de felles rammeavtalene som Ås kommune har sammen med Vestby, Frogn og Nesodden er det inngått egne avtaler for Ås kommune som eiendomsavdelingen benytter seg av i forbindelse med det vedlikeholdsarbeidet som gjøres. Det er utarbeidet en liste over disse leverandørene. Av denne framgår det at det er 7 av avtalene som er utgått. For 5 av disse avtalene har Ås kommune opsjon på nye to år uten at dette er fornyet. Det er i 2013 kjøpt tjenester fra to av disse leverandørene og da følgelig på en ikke gyldig rammeavtale.

Ås kommune har ikke rutine for å samle og arkivere dokumentasjonen rundt innkjøpsprosessen i de tilfeller hvor det er krav til utarbeidelse av protokoll (kr 100 000) i kommunens arkiver.

6.3 Vurderinger

Den gjennomgangen vi har gjort av kommunens innkjøp av varer og tjenester i forbindelse vedlikehold på kommunale bygg viser at Ås kommune i de fleste tilfeller har gjennomført konkurranse. De benytter seg av flere inngåtte rammeavtaler både fra felles innkjøpsordning og egne. Fem av de egne inngåtte avtalene er utgått uten at de er fornyet. Det var kjøpt tjenester fra to av disse, følgelig er ikke disse kjøpene gjennomført i samsvar med lov om offentlige anskaffelser. Ås kommune må sørge for at de rammeavtalene de benytter til enhver tid er gyldige og at disse forlenges dersom det er ønskelig og det er opsjon på det.

For et av kjøpene var det ikke gjennomført konkurranse. Her er det redegjort for at dette var eneste leverandør som kunne levere disse tjenestene. Revisjonen har ikke undersøkt eller vurdert om det er andre leverandører som kunne ha levert samme tjeneste. Vi vil imidlertid bemerke at det er viktig å dokumentere de vurderinger man gjør slik at det ikke er tvil om at man har vurdert konkurranseaspektet i anskaffelsen. Dette kan gjøres i anskaffelsesprotokoll selv om det ikke er gjennomført konkurranse. Det er også viktig at man i forbindelse med de

innkjøp man gjør av systemer så langt det er mulig ikke gjør seg «avhengig» av en leverandør for ettertiden når det gjelder vedlikehold og utvikling.

Ås kommune har ikke noe rutine for å arkivere den dokumentasjonen som utarbeides i forbindelse med de innkjøp som gjøres. Relevant dokumentasjon som anbudsdokumenter, protokoller, innkomne tilbud og aktuelle brev til tilbyderne bør samles i kommunens sak- og arkivsystemer. Lov om offentlige anskaffelser stiller krav om etterprøvbarhet slik at Ås kommune må håndtere viktige dokumenter og dokumentasjon i forbindelse med innkjøpsprosessen på en slik måte at de lar seg etterprøve uavhengig av anskaffelsesprosedyre. For ett av de kjøpene vi har etterspurt dokumentasjon for er det opplyst at det er foretatt konkurranse men det er ikke forelagt oss noen dokumentasjon for dette.

6.4 Konklusjon

Våre undersøkelser av innkjøp gjort i forbindelse med vedlikeholdsarbeider viser at Ås kommune i hovedsak har gjennomført konkurranse ved slike kjøp. Dokumentasjonen for disse kjøpene kan imidlertid bli bedre. Ås kommune bør vurdere å samle all dokumentasjon i kommunens sak- og arkivsystemer. Det må også sørges for at alle rammeavtaler er gyldige til enhver tid.

7 Anbefalinger

På bakgrunn av forhold som fremkommer i rapporten anbefaler Follo distriktsrevisjon følgende tiltak som kan bidra til forbedringer:

- Overordnede målsettinger og strategier for vedlikeholdsarbeidet i kommunen bør utarbeides.
- Rapportere til politisk nivå på de målsettinger som utarbeides.
- Forventninger om rolledeling og ansvarsforhold mellom bruker og eiendomsavdelingen bør utarbeides.
- Vedlikeholds nivået bør tilpasses til de behov som avdekkes slik at kommunens bygninger ikke forringer sin markedsverdi eller standard.
- Preventivt vedlikehold tilpasses behovet bør utføres.
- Langsiktige vedlikeholdsplaner for å ta inn det akkumulerte vedlikeholdsetterslepet bør utarbeides.
- Rammeavtaler som benyttes skal være gyldige.
- Sikre at all relevant dokumentasjon vedrørende kommunens anskaffelser oppbevares samlet i kommunens arkiver.

8 Rådmannens uttalelse



Ås kommune

Teknikk og miljø

Deres ref.	Vår ref. 14/00030-2	Saksbehandler Arnt Øybekk	Dato 21.01.2014
-------------------	-------------------------------	-------------------------------------	---------------------------

Høring - Forvaltningsrevisjon - Forvaltning av kommunens bygg

1. Informasjonen som ble gitt om prosjektet var klar. Dette gjaldt bakgrunnen og formålet med prosjektet, hvilke problemstillinger som skulle belyses og hvordan revisjonen var tenkt lagt opp.
2. Det er et naturlig valg av kildemateriell til undersøkelsen. Rådmannen har ingen kommentarer til dette.
3. Revisjonen har tatt utgangspunkt i eiendomsforvaltningsutvalgets rollefordeling med eier-, forvalter- og brukerrollen. Dette er naturlig og også en rollefordeling Ås kommune tilstreber i sin eiendomsforvaltning. Rådmannen har ingen kommentarer til hvordan rollefordelingen forstås eller hvilke kriterier som benyttes.
4. Ås kommune ønsker å ha et verdibevarende bygningsvedlikehold. Dette er ikke fulgt opp i kommunale bevilgninger. Det kan derfor oppfattes som revisjonens konklusjon påpeker at kommunen ikke har vedtatt overordnede målsettinger for vedlikeholdsarbeidet. Kommunen har organisert eiendomsforvaltningen slik utvalget anbefaler. Rollefordelingen mellom bruker og forvalter må bli tydeligere. Rådmannen er enig i disse konklusjonene.

Rådmannen er enig i konklusjonen om at dersom en ønsker et verdibevarende vedlikehold må bevilgningene økes betydelig. Ut fra de bevilgningene som ligger til grunn for vedlikeholdsarbeidet nå, vil en ikke kunne oppnå et godt verdibevarende vedlikehold av bygningsmassen.

5. Rådmannen vil utarbeide målsettinger og strategier for vedlikeholdsarbeidet i kommunens bygningsmasse. Målene må være enkle å rapportere på. Rapportering skjer i forbindelse med tertialrapporter og årsmelding.

Målarbeidet bør være vedtatt før handlingsprogrammet blir vedtatt, slik at dette kan bli en naturlig del av dette arbeidet.

Rådmannen har i møter med rektorer og barnehagestyrere begynt arbeidet med å avklare rollefordeling og ansvarsforhold mellom brukere og forvalter (eiendomsavdelingen). Dette arbeidet videreføres og avklares gjennom skriftlige tjenestebeskrivelser.

Rådmannen er enig med revisjonens anbefaling om at vedlikeholds nivået bør tilpasses de behov som avdekkes slik at kommunens bygninger ikke forringer sin markedsverdi eller standard. Dette er imidlertid et forhold som må avklares gjennom arbeidet med handlingsprogram og økonomiplan der forholdet mellom tjenesteyting og rammene rundt tjenesteytingen avveies.

Etter at det er vedtatt mål og strategier for kommunens eiendomsforvaltning, må det utarbeides langsiktige vedlikeholdsplaner for å ta inn det akkumulerte etterslepet i samsvar med vedtatte mål.

Det må årlig gås gjennom hvilke rammeavtaler som må fornyes, og også hvilke områder det må inngås nye avtaler for. All relevant informasjon vedrørende kommunens anskaffelser registreres og arkiveres i kommunens elektroniske arkiv.

6. Målarbeidet settes i gang snarest og ferdigstilles før behandlingen av handlingsprogram og økonomiplan.

Arbeidet med rolleavklaring mellom brukere og eiendomsavdelingen er startet. Det vil bli utarbeidet beskrivelser av fordelingen i løpet av året.

Vedlikeholds nivået avklares gjennom målarbeidet. Konklusjonene fra dette arbeidet videreføres gjennom handlingsprogram, økonomiplan og budsjett.

Arbeidet med langsiktige vedlikeholdsplaner vil fortsette etter at det er vedtatt mål og strategier for eiendomsforvaltningen. Det vil da oppfattes som meningsfylt å gjøre dette arbeidet.

Arbeidet med rammeavtaler og dokumentasjon av innkjøpsprosessen starter umiddelbart.

7. Rapporten setter ord på forhold rådmannen i hovedsak er kjent med. Den oppleves derfor som nyttig og kan brukes i arbeidet med å forbedre kommunens eiendomsforvaltning.

8. Rapporten har en oppbygging som gjør det enkelt å finne fram til de oppgavene som skulle gjennomgås og revideres.

Med hilsen

Arnt Øybekk
Teknikk og miljøsjef

9 Revisjonens kommentarer til rådmannens uttalelse

Revisjonen er tilfreds med at rådmannen er enig i våre konklusjoner og anser rapporten som nyttig.

10 Litteraturliste

- NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren.
- Forskrift om årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner med kommentarer.
- Kommunal regnskapsstandard nr 4 – Foreløpig standard (F): Avgrensninger mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet.
- Riksrevisjonen (Dokument 3:13 (2004-2005): Riksrevisjonens undersøkelse av kommunenes ansvar for skolebygninger.
- KS, Rapport, Vedlikehold i kommunesektoren
- Appendiks 2 fra PWC til rapport, Vedlikehold i kommunesektoren

11 Vedlegg

Bygg vedlikehold Ås spørsmål til virksomhetsledere

1. Det er et avklart ansvarsforhold mellom kommunens eiendomsavdelingen og meg som leietager/bruker

Navn	Prosent
1 Helt uenig	3,7%
2	11,1%
3	22,2%
4	33,3%
5	14,8%
6 Helt enig	14,8%
Vet ikke	0,0%
N	27

2. Organiseringen av kommunens eiendomsforvaltning er hensiktsmessig !

Navn	Prosent
1 Helt uenig	7,4%
2	11,1%
3	25,9%
4	7,4%
5	11,1%
6 Helt enig	3,7%
Vet ikke	33,3%
N	27

3. Det er god kompetanse på eiendomsforvaltningen i Ås kommune

Navn	Prosent
1 Helt uenig	3,7%
2	11,1%
3	14,8%
4	11,1%
5	22,2%
6 Helt enig	3,7%
Vet ikke	33,3%
N	27

4. Det er enkelt å gi tilbakemelding om behov for vedlikehold

Navn	Prosent
1 Helt uenig	15,4%
2	7,7%
3	15,4%
4	15,4%
5	15,4%
6 Helt enig	26,9%
Vet ikke	3,8%
N	26

5. Innmeldte behov blir gjennomført innen rimelig tid

Navn	Prosent
1 Helt uenig	14,8%
2	33,3%
3	22,2%
4	11,1%
5	14,8%
6 Helt enig	3,7%
Vet ikke	0,0%
N	27

6. Eiendomsavdelingen har tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet for "mitt" bygg

Navn	Prosent
1 Helt uenig	3,7%
2	29,6%
3	11,1%
4	14,8%
5	7,4%
6 Helt enig	7,4%
Vet ikke	25,9%
N	27

7. "Mitt bygg" er samlet sett godt vedlikeholdt

Navn	Prosent
1 Helt uenig	15,4%
2	19,2%
3	23,1%
4	15,4%
5	15,4%
6 helt enig	11,5%
Vet ikke	0,0%
N	26

8. De økonomiske rammebetingelsene for vedlikeholdet av kommunens bygninger i kommunen er tilpasset behovet

Navn	Prosent
1 Helt uenig	48,1%
2	22,2%
3	0,0%
4	3,7%
5	0,0%
6 Helt enig	0,0%
Vet ikke	25,9%
N	27

9. Ås kommune har et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger

Navn	Prosent
1 helt uenig	22,2%
2	40,7%
3	7,4%
4	3,7%
5	0,0%
6 Helt enig	3,7%
Vet ikke	22,2%
N	27

10. Vedlikeholdsarbeidet i Ås kommune prioriteres riktig

Navn	Prosent
1 Helt uenig	7,4%
2	22,2%
3	18,5%
4	7,4%
5	0,0%
6 Helt enig	0,0%
Vet ikke	44,4%
N	27

Bygg vedlikehold Ås spørsmål til politikere

1. I hvilken grad mener du at politikerne i kommunestyret/ formannskapet er opptatt av den "eierrollen" de har av kommunens bygninger?

Navn	Prosent
1 I liten grad	20,0%
2	0,0%
3	20,0%
4	40,0%
5	20,0%
6 I meget stor grad	0,0%
Vet ikke	0,0%
N	5

2. I hvilken grad mener du at dere politikere har tilstrekkelig kunnskap om hvilket ansvar dere har gjennom eierrollen ?

Navn	Prosent
1 I liten grad	20,0%
2	0,0%
3	20,0%
4	20,0%
5	40,0%
6 I meget stor grad	0,0%
Vet ikke	0,0%
N	5

3. I hvilken grad mener du at handlingsprogrammet gir tilfredsstillende informasjon når det gjelder kommunens bygningsdrift/ vedlikehold ?

Navn	Prosent
1 I liten grad	40,0%
2	20,0%
3	20,0%
4	0,0%
5	20,0%
6 I meget stor grad	0,0%
Vet ikke	0,0%
N	5

4. I hvilken grad mener du at den rapporteringen av bygningsdrift/ vedlikehold av Ås kommunes bygningsmasse som foretas gjennom årsrapporten er tilfredsstillende?

Navn	Prosent
1 I liten grad	40,0%
2	20,0%
3	40,0%
4	0,0%
5	0,0%
6 I meget stor grad	0,0%
Vet ikke	0,0%
N	5

5. I hvilken grad er du kjent med den tilstanden som Ås kommunes bygninger har?

Navn	Prosent
1 I liten grad	0,0%
2	0,0%
3	20,0%
4	60,0%
5	20,0%
6 I meget stor grad	0,0%
Vet ikke	0,0%
N	5

6. Totalt sett, i hvilken grad er du fornøyd med den informasjonen du får omkring vedlikehold av Ås kommunes bygninger?

Navn	Prosent
1 I liten grad	40,0%
2	0,0%
3	40,0%
4	20,0%
5	0,0%
6 I meget stor grad	0,0%
Vet ikke	0,0%
N	5

8. I hvilken grad mener du at Ås kommune har et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger?

Navn	Prosent
1 I liten grad	20,0%
2	60,0%
3	20,0%
4	0,0%
5	0,0%
6 I Svært stor grad	0,0%
Vet ikke	0,0%
N	5

9. I hvilken grad mener du at de økonomiske rammebetingelsene for vedlikehold av Ås kommunes bygninger er tilpasset behovet?

Navn	Prosent
1 I liten grad	20,0%
2	40,0%
3	20,0%
4	20,0%
5	0,0%
6 I svært stor grad	0,0%
Vet ikke	0,0%
N	5

10. Hvor stort antar du vedlikeholdsetterslepet for Ås kommunes bygninger totalt sett er?

Navn	Prosent
Er ikke etterslep	0,0%
1-10 mill. kroner	0,0%
10-20 mill kroner	20,0%
20- 50 mill. kroner	0,0%
50-100 mill kroner	0,0%
Over 100 mill kroner	80,0%
Vet ikke	0,0%
N	5