

FORVALTNINGSREVISJONSPROSJEKT

KONSEKVENNS AV MANGLANDE VEDLIKEHALD AV

KOMMUNALE BYGG



HERØY KOMMUNE

Søre Sunnmøre Kommunerevisjon IKS

- integritet, kvalitet og kostnadseffektivitet -

Forord

Søre Sunnmøre Kommunerevisjon IKS legg med dette fram forvaltningsrevisjonsprosjektet; *"Konsekvens av manglande vedlikehald av bygg – Herøy kommune"*. Prosjektet er utført i henhold til standard for forvaltningsrevisjon -RSK001.

Forvaltningsrevisjon er ei lovpålagt oppgåve for alle kommunane i Noreg, og formålet med forvaltningsrevisjonen kjem fram av kommunelova §77 nr.4 :

" (...)Kontrollutvalget skal vidare påse at det føres kontroll med at den økonomiske forvaltning foregår i samsvar med gjeldende bestemmelser og vedtak, og at det blir gjennomført systematiske vurderingar av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkningar ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetningar (forvaltningsrevisjon).

Formålet med forvaltningsrevisjon er å sette eit kritisk søkelys på dagens situasjon og peike på muligheter for forbetring og vidareutvikling av den kommunale verksemd, samt avdekke eventuelle manglar.

Rapporten er utarbeida av Alf Marius Grønnevik, med innspel frå kollegaer i Søre Sunnmøre Kommunerevisjon IKS. Det er føreteke vurderingar av uavhengigheit og objektivitet vedkomande dette prosjektet.

Kommunerevisjonen vil takke administrasjonen i Herøy kommune for nødvendig bistand i arbeidet med prosjektet.

Ulsteinvik, 27.11.13

Alf Marius Grønnevik

Forvaltningsrevisor

Innhold

SAMANDRAG	4
1 INNLEIING	5
1.2 Målsetting og problemstilling.....	5
1.3 Revisjonskriteriet.....	6
2 METODE OG GJENNOMFØRING	7
2.1 Dokument.....	7
2.2 Verifisering av data.....	7
3 ORGANISERING.....	8
3.1 Overordna informasjon	8
3.1.1 Organisasjonsstruktur	8
4 STATUS PÅ BYGG – FAKTA OG VURDERINGAR.....	10
4.1 Leikanger skule	10
4.2 Indre Herøy Ungdomsskule (Stokksund skule).....	12
4.3 Nerlandsøy skule	14
4.4 Myrsnipa barnehage.....	16
4.6 Myrvåg sjukeheim	19
4.7 Myrvåg Omsorgsbustadar (Myrvågtun)	21
4.8 Trolldalen flyktningbustadar	23
4.9 Frøystad flyktningbustadar.....	24
4.10 Solberg terrasse.....	26
4.11 Kverntun	27
4.12 Holmsild brygge.....	28
4.13 Viketoppen og Røra ballbinge	30
5 PROBLEMSTILLINGAR - VURDERING OG KONKLUSJON.....	31
5.1 Problemstilling 1.....	31
5.1.1 Revisjonskriterie	31
5.1.2 Faktabeskriving.....	32
5.1.3 Vurdering.....	34
5.1.4 Konklusjon:	34
5.2 Problemstilling 2.....	35
5.2.1 Faktabeskriving.....	35
5.2.2 Vurdering.....	35
5.2.3 Konklusjon	36
5.3 Problemstilling 3.....	37
5.3.1 Revisjonskriterie	37
5.3.2 Faktabeskriving:.....	38
5.3.3 Vurdering.....	41
5.3.4 Konklusjon	42
6 ANBEFALINGAR.....	43
7. Rådmannen sin Kommentar.....	44

SAMANDRAG

Kontrollutvalet gjorde vedtak om å få gjennomført eit forvaltningsprosjekt knytt til vedlikehald av kommunale bygg og evt. konsekvensane av manglande vedlikehald. Aktuelle bygg var skular, barnehagar, omsorgsbustadar, utleigebustadar og institusjonar. Det blei også kontrollert 2 ballbingar. Revisjonen har hatt møte med eigedomsavdelinga, vaktmeistrar og enkelte styrarar/tilsette.

Ein registrerte at teknisk tilstand på enkelte delelement kunne vore betre. Dette gjeld primært tak, golv og vindauger. Konsekvensane av manglande utbetring vert kortare levetid og lågare bygningsverdi, auka behov for reinvestering, auka driftskostnader, dårlegare inneklima med fare for uheldige arbeidsforhold og redusert effektivitet og produktivitet. I denne samanheng vil vi peike på at det ikkje har vore sett fokus på helse, miljø og tryggleik i dette prosjektet. Det vert vist til kartlagde vedlikehaldsbehov som kjem fram under kvart enkelt bygg i rapporten jfr kapittel 4.

I høve driftsutgifter til vedlikehald ligg Herøy kommune på rundt 157 kr pr m² i 2009, 109 kr i 2010, 108 kr i 2011 og 69 kr i 2012. Totale kostnader medrekna estimerte lønskostnader til eigne tilsette tilsvarar eit vedlikehaldsnivå på: 186 kr pr m² i 2009, 138 kr pr m² i 2010, 136 kr pr m² i 2011 og 97 kr pr m² i 2012. Dette er eit nivå som er innanfor normtala om ein samanliknar dei med sentrale normtala for vedlikehald, jfr. KS (kommunesektorens organisasjon), Multiconsult og FOBE (Forum for offentlige bygg og eiendommer) som ligg på mellom 100 – 200 kr pr. m² og bygg på eit allereie dekkja oppgraderingsbehov. Sentrale normtal estimerar oppgraderingsbehovet for Herøy kommune til å vere på 153– 243 millionar kroner om ein tek utgangspunkt i bygningsmasse på 64 000 m², og forventa årleg vedlikehaldsbudsjett på 6,4 – 12,8 millionar kroner. Tek en utgangspunkt i kontoane 12300, 12301 og 12500 (drift) + estimerte lønskostnader har den årlege vedlikehaldskostnaden i 2012 vore på 6,2 mill kr. Det går fram av kommunen sin vedlikehald og utviklingsplan at kommunen har avsett 3,2 mill kr til planlagt vedlikehald i 2013.

Herøy kommune deltok på Multiconsult si kartlegging i 2013. Der blei 48 000 m² av eigedomsmassen kartlagt, der bla. kommunale bustadar ikkje var med. Samla teknisk tilstand for Herøy kommune blei vurdert til 1,7 (0=svært bra og 3=svært dårleg), medan gjennomsnittleg teknisk tilstand på nasjonalt nivå låg på 1,3. Vidare går det fram av rapporten at oppgraderingsbehovet på kort sikt (0-5år) er estimert til 180 mill kr, og på lang sikt (6-10 år) er estimert til 160 mill kr. Samla kostnad er derfor 340 mill kr som for utvalet på 48 000m² vil bety ein kvadratmeterpris på 7 100 kr for Herøy kommune fordelt over dei neste 10 åra. Dette vil tilsvare eit gjennomsnittleg vedlikehaldsbehov på 710 kr/m². Dei neste 10 åra noko som er vesenleg høgare enn dei sentrale normtala (100-200 kr pr m²).

1 INNLEIING

Kontrollutvalet i Herøy kommune gjorde i 04.03.2013 sak 06/13 eit vedtak om å få utført eit forvaltningsrevisjonsprosjekt. Prosjektet skulle ta for seg feltet forvaltning, drift og vedlikehald med fokus på konsekvens for manglande vedlikehald av bygg. Det gjekk også fram av saka kva bygg som burde være med.

1.2 Målsetting og problemstilling

Ut i frå møtet 04.03.2013 gjekk det fram at kontrollutvalet ønskja at revisjonen skulle sjå særskilt på følgjande punkt:

- Vurdere vedlikehaldskostnader for bygningar med og utan vaktmeister
- Verbal beskriving av tilstanden for bygningane
- Om mulig, vurdere strakstiltak for å sikre verdi
- Vurdere avtalar om vedlikehald med leigetakar
- Vurdere rutinar kring kommunikasjon mellom brukarar og eigedomsseksjonen.

Kontrollutvalet kom også fram til at om det var mulig så skulle følgjande bygningar med i vurderingane, men revisor kan avgrense om arbeide vert for omfattande.

- Røyra ballbinge
- Viketoppen ballbinge
- Moltu barnehage
- Myrvåg sjukeheim
- Omsorgsbustadar Myrvåg
- Trolldalen flyktningsbustader
- Solberg terrasse
- Myresnipa barnehage
- Frøyta flyktningsbustadar
- Bustadar Kverntun, Tjørvåg
- Omsorgsbustadar Holmsild
- Nerlandsøy skule
- Leikanger skule
- Indre Herøy ungdomsskule

Revisjonen vil med bakgrunn i dette vurdere om vedlikehaldet av dei kommunale bygga er tilfredsstillande. Utgangspunktet vil bli gjennomgang av evt. vedlikehaldsplanar/strategiar, synfaring på dei enkelte bygga og kommunikasjon med tilsette som har ei sentral rolle i høve vedlikehaldet.

Det vil også vere naturleg å samanlikne KOSTRA- tala med dei andre kommunane på Søre Sunnmøre. I tillegg vil ein sjå på rekneskapstala som er knytt til vedlikehald i perioden 2009-2012, samt normtal på bakgrunn av rapportar utarbeida av KS, Multiconsult og forum for offentlige bygg (FOBE).

Følgjande problemstillingar kan være formålstenelege:

1. Har kommunen etablert tilfredstillande rutinar kring intern og ekstern rapportering av vedlikehald og planlegging/forvaltning av den kommunale bygningsmassen i Herøy kommune?
2. Er vedlikehaldsnivået på bygga påverka av type vaktmeisterordning ?
3. Er vedlikehaldsnivået tilfredsstillande i høve normtal, KOSTRA- tal, evt. sammenlignbare kommunar?

1.3 Revisjonskriteriet

Innsamla data vil bli vurdert opp mot revisjonskriteriet i form av lover, regelverk og andre relevante kommunale vedtak og retningslinjer. Kriteria vil bli utleia frå autoritative kjelder i samsvar med krava i gjeldande standard for forvaltningsrevisjon.

Følgjande lover/forskrifter/interne reglement kan innehalde moment som regulerer vedlikehald av kommunale bygg:

- Kommunelova: er det sagt noko om ansvar? (<http://www.lovdatab.no/all/hl-19920925-107.html>)
- Vedlikehold i kommunesektoren – frå forfall til forbilde, Multiconsult & PricewaterhouseCoopers, 2008 (KS)
- Rapport om eierskap og organisering av eiendomsforvaltning i kommunesektoren, Helge Rohn i Reinertsen AS, 2010-2011
- Forum for offentlige bygg og eiendommer (FOBE) rapport frå 2006 ” *Kartlegging av kommunenes utgifter til vedlikehold av sine bygningar*”
- Normtal: er det store forskjellar?
(<http://www.dibk.no/Documents/Eksisterende%20bygg/Publikasjoner/20080916Vedlikehold-rapp.pdf>)
- KOSTRA-tal: samanlikne med nabokommunar
(<http://www.ssb.no/vis/emner/00/00/20/kostra/art-2012-06-15-01.html>)
- Vedlikehaldsstrategi og vedlikehaldsplanar

2 METODE OG GJENNOMFØRING

Metode er eit samleuttrykk for dei framgangsmåtar som er nytta for å kunne svare på dei ulike problemstillingane. Undersøkinga har vi gjennomført på grunnlag av dokument, statistikk og rekneskapsanalysar, samt gjennom synfaring og intervju med eigedomsavdelinga, leiar drift, vaktmeistrar og leiarar/styrarar for å kartlegge situasjonen på dei aktuelle bygga.

2.1 Dokument

Dei viktigaste dokumenta vi har undersøkt er:

- Interne dokument knytt til byggvedlikehald (vedlikehaldsbehov, status på bygg, vaktmeisterrutinar, prosjektplanar)
- Rekneskapstal i høve vedlikehaldet
- KOSTRA-tal
- Kommuneleva
- *Vedlikehold i kommunesektoren – frå forfall til forbilde*, Multiconsult & PricewaterhouseCoopers, 2008 (Utarbeida på oppdrag for KS)
- Rapport om eierskap og organisering av eiendomsforvaltning i kommunesektoren, Helge Rohn i Reinertsen AS, 2010-2011
- *Forum for offentlige bygg og eiendommer (FOBE) rapport frå 2006 " Kartlegging av kommunenes utgifter til vedlikehold av sine bygninger"*
- *"Tilstand og vedlikeholdsstatus i kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse"*, Multiconsult og NBEF, 2013
- Vedlikehaldsstrategi og vedlikehaldsplanar

2.2 Verifisering av data

Rapporten er etter standard for forvaltningsrevisjon, oversendt rådmannen for uttale 27.11.13, i dette ligg stadfesting av faktabeskrivinga.

3 ORGANISERING

3.1 Overordna informasjon

Forvaltning drift og vedlikehald forkortast med FDV. Forkortinga brukast i forbindelse med bygg og anlegg. FDV er ein samlebetegnelse for aktivitetar og kostnader (FDV-kostnader) gjennom byggets totale levetid frå overtaking etter nybygging/rehabilitering til riving/sanering.

Forvaltning omhandlar administrative oppgåver som kjøp og sal av eigedomar, utleige, husleigeadministrasjon, utarbeiding av forsikringsavtalar, økonomisk planlegging og styring m.m.

Drift omfattar alle oppgåver og rutinar som er nødvendige for at bygningar og tekniske installasjonar skal fungere som planlagt. Dette omfattar bl.a. betjening av installasjonar, forsyning av vatn, energi samt reinhald og renovasjon.

Vedlikehald er arbeid som er nødvendig for å sikre at bygningen fungerer etter hensikta. Det er vanleg å skilje mellom laupande og periodisk vedlikehald.

Revisjonen har undersøkt med tanke på vedlikehald. Det er då artane 0700, 2300 og 2500 i rekneskapen som er aktuelle. Sjå kap. 5 (side 121) på følgjande link:

http://www.regjeringen.no/upload/KRD/Vedlegg/KOMM/kostra/Hovedveileder2012_endelig_til_publicering_oppdatert161211.pdf og note til kostratabell:

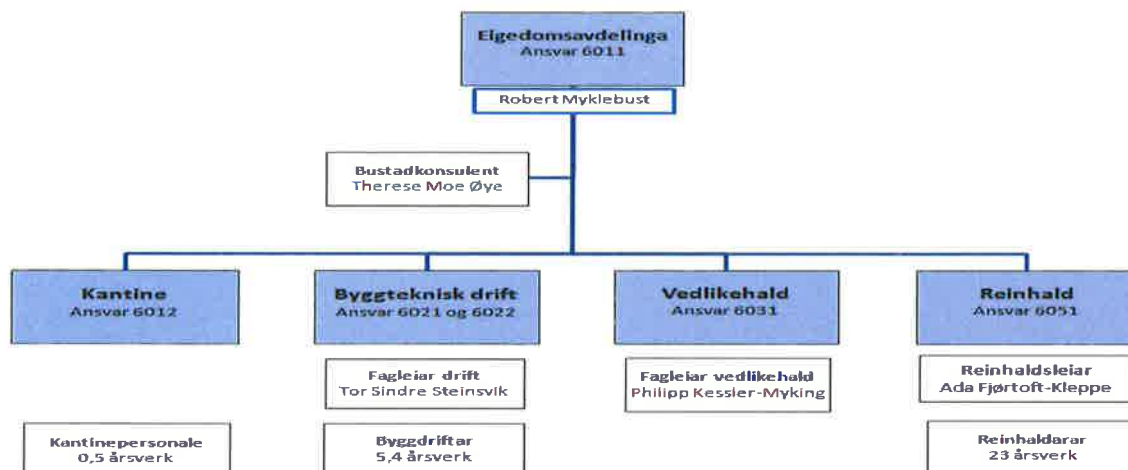
<http://www.ssb.no/kostra/stt/index.cgi?spraak=norsk®ionstype=kommune&nivaa=2&rdnummer=0&faktaark=K1234344509P31514®ioner=151700@2010,151500@2011,151400@2011,151100@2011,151600@2011,152000@2011,151900@2011,EKG10@2011,EKA15@2011,EAKUO@2011,EAK@2011&event=endre&kolonne=0&endre=aar&mal=aar>.

3.1.1 Organisasjonsstruktur

Eigedomssesksjonen gjennomgjekk ei omstrukturering i perioden 2002- 2003 frem til 2005. Drift og vedlikehald av heile den kommunale bygningsmassen vart då sentralisert. Seksjonen forvaltar om lag 54 000 m² bruttoareal for Herøy kommune, fordelt på ca 44 000 bruttoareal formålsbygg og 10 000m² bruttoareal utleigebustadar. Avdelinga hevdar arealberekninga er usikker og vil mest sannsynleg auke med (10 000m²) i samband med digitalisering av teikningsarkiv. Ein har i dag ikkje ei fullstendig oversikt som viser areal og byggjeår osv. for den kommunale bygningsmassen. Dette kartleggingsarbeidet er under arbeid.

Avdelinga består i dag av eigedomssjef, bustadkonsulent, fagleiar drift med ansvar for byggdriftartenesta, internkontroll og energioppfølging og fagleiar vedlikehald og investering med fagansvar for planlegging, gjennomføring og evaluering av større vedlikehaldoppgåver

og investeringstiltak. Det er til saman knytt 1 årsverk til vedlikehaldsansvaret og 6,4 årsverk til kommunal drift. Vidare er reinhaldstenesta i kommunen tilknytt avdelinga og består av ein reinhaldsleiar og 23 årsverk reinhaldarar.



Modell 1.1 Organisasjonskart Herøy eigedomsavdelinga

Etter omorganiseringa vart vaktmeisterordninga sentralisert, der ein fekk ei ambulerande vaktmeisterordning med ansvar for heile den kommunale bygningsmassen. Driftsseksjonen v/fagleiar drift har hovudansvaret for teknisk drift av bygningsmassen. Driftsseksjonen, herunder vaktmeistrane, har såleis hovudansvaret for det daglege tilsynet med bygga i tillegg til at dei rykkjer ut ved tilkalling og ved planlagt vedlikehald.

Vaktmeistrane har sine primær oppgåver innanfor laupande drift og vedlikehald, medan større vedlikehaldsarbeid vert planlagt og gjennomført av fagleiar vedlikehald/investering. I samtale med eigedomsavdelinga blei det anslått at vaktmeistrane i nyttar ca 85% av tida si til vedlikehald. Den høge andelen kan skuldast at nokon tilsyns oppgåver ligg til verksemdene som brukarar av bygga. Det vert hevda at dette skal formaliserast i 2014 gjennom eigne samarbeidsavtalar med dei ulike verksemdene.

Egedomsavdelinga har teke i bruk FDV- datasystemet (forvaltning, drift og vedlikehald) "Famac". Formålet med eit slikt system er å systematisere og strukturere forvaltning, drift og vedlikehald av bygningsmassen til kommunen. Dette vil kunne føre til meir effektiv drift og utnytting av ressursar og tid og gi betre dokumentasjon av kva som er gjort og kva ein treng midlar til framover, samt gjere innrapportering og registrering av vedlikehalds oppgåver enklare. Leiar drift hevdar systemet vart teke i bruk for 2-3 år sidan. Ein har byrja med innregistrering av vedlikehaldssituasjonen til dei enkelte bygga, men ein stor del av kartleggingsarbeidet gjenstår å få lagt inn i systemet.

All rapportering av vedlikehaldsarbeidet på formålsbygg vert gjort gjennom FDV- systemet. Ansvarleg for bygget (rektor, styrar osv) rapporterar inn feil og manglar gjennom systemet, og får tilbakemelding om framdrift og ferdigstilling. Tilbakemeldingar frå dei rektorar/styrarar som revisjonen har vore i kontakt med hevar denne rutina fungerer bra. Vedlikehaldsarbeid ved dei kommunale bustadane vert som oftast innrapportert av leigetakar pr tlf.

4 STATUS PÅ BYGG – FAKTA OG VURDERINGAR

4.1 Leikanger skule

Skulen stod ferdig i 1955, seinare kom eit tilbygg for administrasjonen. Skulen er kombinert med Leikanger Grendehus som stod ferdig i 1980, og administrasjonsdelen ved skulen vart bygt samtidig med grendehuset. I grendehuset vert gymnastikksal og kjøkken, med tilhøyrande klasserom nytta av skulen. Toaletta og garderobane i bygget vert også nytta av skulen og idrettslaget. Det finnast også barnehage i underetasjen av grendehuset. Skulen har i dag om lag 70 elevar som fordelar seg frå 1-7 klasse.

Leikanger skule Byggeår 1955, Areal 2500m ²	Konto 12300	Konto 12301	Konto 12500	Sum kostnader	Drift.pr m2
2009	322	305354	0	305676	122
2010	0	11670	621	12291	5
2011	1758	299293	44491	345542	138
2012	839	289582	9261	299682	120

Dagens vedlikeholdssituasjon:

Vedlikeholdssituasjonen ved Leikanger skule må ut i frå ei totalvurdering av interessentane sine svar og revisjonen sin gjennomgang vurderast som variabel. Den daglege drifta fungerer og er under kontroll, men ein ser etterskot på enkelte større vedlikehaldsoppgåver. Ein del vedlikehaldstiltak og utskiftingar har vore gjort som blant anna legging av nytt tak på administrasjonsdelen, samt at det meste av skulen har vore mala i seinare tid. Ein ser derimot at fleire av vindauge på administrasjonsdelen må skiftast pga. roteskader. Ein har også problem med lekkasje i overgangen mellom grendehuset og skulen.



Bilde 1: Rotskader vindage på adm.fløy

Vaktmeister tenester:

Skulen hadde fast vaktmeister fram til om lag år 2000, i dag er skulen knytt til områdevaktmeistertenesta, og har ikkje fast tilsyn. Styrar rapporterar inn avvik i FDV (forvaltning drift og vedlikehald)-systemet "Famac".

Eigedomsavdelinga mottok avviket og organiserar tiltak (sjå kap 4.1.2 for meir info kring systemet).

Rektor ved skulen hevdar vaktmeisterordninga fungerer bra etter forholda og føler ein får rask hjelp ved tilkalling. Han saknar derimot å få litt hjelp med gjennomgang av bygga for å avdekke feil og manglar.

Serviceavtalar:

Skulen har serviceavtalar på ventilasjon og brannsløkkingsutstyr.

Vedlikehald gjort siste åra:

Sommaren 2013 vart sløydsal gjort om til 2 klasserom, med tilhøyrande garderobe. Det har vore lagt nytt tak på administrasjonsdelen for ca 3 år sidan, samtidig som skulebygget vart mala. Garderobane i grendehuset var også fullstendig oppussa for 5-10 år sidan og er i god stand. Dei siste åra har det vore lagt ned mykje arbeid av foreldra på uteområdet. Det blei også greve opp og drenert rund skulebygget for ca 10 år sidan.

Strakstiltak:

Av strakstiltak som vert nemnt og som bør prioriterast er utskifting/ oppussing av vindauge på administrasjonsdelen pga. roteskader. Ein har også problem med lekkasje frå taket i overgangen mellom skulen og grendehuset.

Pågåande reoveringar:

Div. arbeid i kjellar i samband med ombygging av sløydsal.



Bilde 2: lekkasje frå tak i overgangen mellom skule og grendahus

Vedlikehald/ reoveringar innan 2-4 år:

Ventilasjonen på den eldste delen av skulebygget er gammalt og bråkar ein del. Rektor ved skulen hevdar ein har problem med styring av varme ved skulen og at det generelt er tung/tørr luft ved skulen. Det bør også føretakast ei generell oppussing av veggjar og golv på administrasjonsdelen. I kommunen sitt førebels utkast til vedlikehaldsplan (2014-2017) er det planlagt utbetring av tak og oppgradering av ventilasjonsanlegg.

Revisors vurdering:

Når det gjeld den eldste delen av skulen, så er vår vurdering at vedlikehaldssituasjonen er bra for ei bygning som er 60 år. Men ein ser at større vedlikehaldsoppgåver står for tur. Dette gjeld spesielt utbetring av vindauge på administrasjonsdelen og tak på samanføyinga mellom skulen og grendehuset. Ventilasjonsanlegget på den eldste delen av bygget er gammalt, men fungerer.

4.2 Indre Herøy Ungdomsskule (Stokksund skule)

Stokksund skule er ein kombinert skule med totalt 169 elevar på 1. - 10. trinn. På ungdomstrinnet er det i 2013 73 elevar, medan det på barnetrinnet er 96 elevar. Skulen har 28 tilsette medrekna lærarar, assistentar og administrasjon. Ungdomsskuledelen, med tilhøyrande idrettsbygg og symjebasseng, vart teken i bruk i 1974. Barneskulen vart teke i bruk i 1999. Bassenget vert i dag leigd ut til Sunnmørsbadet Fosnavåg AS



Bilde 3:Gymnastikksal og ungdomsskulebygg

Stokksund skule Byggeår 1974, Areal 5389m ²	Konto 12300	Konto 12301	Konto 12500	Sum kostnader	Drift.pr m2
2009	8671	175928	17748	202347	38
2010	0	111407	53006	164413	31
2011	0	45193	142551	187744	35
2012	0	139269	34356	173625	32

Dagens vedlikeholdssituasjon:

Vedlikeholdssituasjonen ved Stokksund skule må ut i frå ei totalvurdering av interessentane sine svar og revisjonen sin gjennomgang vurderast som tilfredstillande. Det er stor forskjell mellom vedlikeholdssituasjonen ved barneskulen (nyare bygg og god vedlikeholdssituasjon) medan ein ved ungdomsskulen som er eit vesentleg eldre bygg ser større vedlikeholdssoppgåver som gjer seg gjeldande, men trass alderen (39 år) må det seiast at bygget har haldt seg relativt bra. Konstruksjonsmessig er begge skulane hovudsakeleg bygd i betong.

Ungdomsskulen: Utvendig fasade mot hovudvegen har i seinare tid vore pussa opp (malt og sandblåst ved evt rustangrep osv), samt ein har fått skifta alle vindauga på eine sida av ungdomsbygget. Innvendig i andre etasje blei det bygt på ein personaldel for ca 2 år sidan. Det blei i den samanheng også fjerna ein vegg og lagt nytt golvbelegg i store delar av etasjen. I første etasje er det gjort få utskiftingar (golvfliser som held seg godt). Av strakstiltak som bør nemnast er ei lekkasje ved eit hjørne på ungdomsskulen som kjem ned i eit lagerrom.



Bilde 4: Utvendig fasade som har vore pussa opp

Barneskulen er i generelt god stand og ein ser ingen nødvendige strakstiltak.

Vaktmeister og reinhaldstenester:

Skulane er knytt til områdevaktmeistertenesta, men har ikkje fast tilsyn. Styrar rapporterar inn avvik i FDV (forvaltning drift og vedlikehald)-systemet "Famac". Eigedomsavdelinga avviket og organiserar tiltak. (sjå kap 4.2.1 for meir info kring systemet)

Serviceavtalar:

Skulen har i dag serviceavtale på heis, ventilasjon, brannutstyr og sikkerheitsalarm.

Vedlikehald gjort siste åra:

Ungdomsskulen: Utvendig fasade mot hovudvegen har i seinare tid vore pussa opp (malt og sandblåst ved evt. rustangrep osv), samt ein har fått skifta alle vindauga på eine sida av ungdomsbygget (mot indre Herøy kyrkje). Innvendig i andre etasje blei det bygt på ein personaldel for ca 2 år sidan. Det blei i den samanheng også fjerna ein vegg og lagt nytt golvbelegg i store delar av etasjen.

Garderobar ved gymnastikksalen blei pussa opp (flislagt i 2013) og er i god stand.



Bilde 5: Garderobar er i god stand

Strakstiltak:

Ungdomsskulen: Det finnast ei lekkasje ved eit tak hjørne av skulen som kjem ned i eit lagerrom. Ein har ikkje klart å stoppe lekkasjen, og lokalisering av kvar vatnet trengjer inn og kartlegging og reparasjon av taket bør prioriterast for å forhindre vidare skade.

Barneskulen: Ein ser ingen nødvendige vedlikehaldsoppgåver som krev strakstiltak.

Pågåande reoveringar:

Det pågår i dag ingen vedlikehaldsoppgåver ved skulen.

Vedlikehald/ reoveringar innan 2-4 år:

Ungdomsskulen: Resterande utvendig flater på ungdomsskule og gymnastikksal bør beisast/malast. En ser også at resterande vindauge på ungdomsskulebygget etterkvar bør skiftast ut. Det gjenstår også enkelte rom som treng generell oppussing som maling av veggjar og skifting av golvbelegg. Ein bør undersøke flisene i 1.etg av ungdomsskulen for asbest.

Utskifting av vindauge ligg inne i kommunen sin vedlikehaldsplan.

Revisors vurdering:

Etter ein gjennomgang på skulen og ved samtaler leiar drift , samt gjennomgang av kommunen sine tilstandsrapportar vurderar vi vedlikehaldet ved Stokksund skule som tilfredstillande. Barneskulen er relativt ny og ein ser ingen større vedlikehaldsoppgåver ved skulen. Ved Ungdomsskulen ser ein enkeltelement som på sikt vil føre til høge vedlikehaldskostnader (utskifting av resterande vindauge, samt undersøking og utskifting/utbetring av tak, samt utskifting av golvbelegg i 1.etg).

4.3 Nerlandsøy skule

Skulen stod ferdig i 1951, seinare kom eit tilbygg for administrasjonen. I 2011 fekk ein satt opp ei undervisningsbrakke. I tillegg vert den gamle barnehagen også nytta til undervisning. Skulen har også gymnastikksal, men garderobane er i dag ikkje i bruk. Skulen har i tillegg SFO ordning og fekk satt opp ballbinge for ca 1 år sidan. I 2008 blei det også satt opp ein del leikeapparat ved skulen..

Skulen har i dag 69 elevar som fordelar seg frå 1-7 klasse.

Nerlandsøy Skule Byggeår 1951, Areal 797	Konto 12300	Konto 12301	Konto 12500	Sum kostnader	Drift.pr m2
2009	0	61235	4898	66133	83
2010	0	325289	3991	329280	413
2011	0	444092	8333	452425	568
2012	0	28043	21089	49132	62

Dagens vedlikehaldssituasjon:

Vedlikehaldssituasjonen ved Nerlandsøy skule må ut i frå ei totalvurdering av interessentane sine svar og revisjonen sin gjennomgang vurderast som variabel. Den daglege drifta fungerer og er under kontroll, men ein ser etterskot på enkelte større vedlikehaldsoppgåver. Dette gjeld spesielt ei utbetring av utvendig fasade der utskifting av enkeltbord og maling bør prioriterast. I tillegg er ein plaga med lekkasje ved vindauga i sløydsalen og biblioteket. Ein registrete også ein takstein som var øydelagt på administrasjonsdelen. I tillegg finnast det enkeltbord på brakka som bør skiftast (roteskader). Det har vore skifta vindauge i hovudetasje og gymnastikksal for om lag 2 år sidan.



Bilde 6: Den utvendige fasaden er i svært dårleg stand

Vaktmeister tenester:

Skulen er knytt til områdevaktmeistertenesta, men har ikkje fast tilsyn. Styrar rapporterar inn avvik i FDV (forvaltning drift og vedlikehald)-systemet "Famac". Eigedomsavdelinga avviket og organiserar tiltak. (sjå kap 4.2.1 for meir info kring systemet).

Serviceavtalar:

Skulen har i dag serviceavtaler på ventilasjon og alt av brannsløkkingsutstyr.

Vedlikehald gjort siste åra:

Dei aller fleste vindauga på skulen blei skifta for 2 år sidan. Skulen fekk også satt opp ei brakke i 2011 i tillegg har det vore satt opp ballbinge og leikeapparat i seinare tid ved skulen.

Strakstiltak:

Utvendig fasade på skulen er i svært dårleg stand og bør prioriterast. I tillegg har det

oppstått lekkasje ved vindauga i bibliotek og sløydsal. Dette bør utbetrast for å forhindre

vidare skade. Ein registrete også at takstein på administrasjonsdelen var øydelagt og som bør utbetrast. I tillegg til roteskader på enkeltbord på brakkebygget.



Bilde 7: lekkasje sløydsal/bibliotek

Pågåande renoveringar:

Ein ekstern aktør har teke på seg å utbetre den utvendige fasaden. Dette arbeidet er påbegynt (gjennomført ca 10%), men mest sannsynlig avslutta for året.

Vedlikehald/ renoveringar innan 2-4 år:

Det bør også føretakast ei generell oppussing av vegg og golv etter behov. Rektor ved

skulen hevdar ein har problem med styring av varme ved skulen, spesielt ved brakkebygget, noko som bør utbetrast. I vedlikehaldsplanen for 2013 ligg utbetring av lekkasjepunkt ved vindauga, maling av fasade og sikring av uteområde mot veg. I kommunen sitt førebels utkast til vedlikehaldsplan (2014-2017) er det planlagt utvendig maling av fasade.



Bilde 8: Roteskader undervisningsbrakke

Revisors vurdering:

Det meste av vedlikehaldsarbeid er knytt til den utvendige fasaden som er i dårleg stand. Kommunen har leigt inn private aktørar til å gjennomføre dette arbeidet. Arbeidet skulle vere gjennomført i 2013, men er på langt nær ferdig. Det er viktig at kommunen følgjer opp

og stiller krav ved innleie av entreprenør. Innvendig har ikkje skulen vore pussa opp i seinare tid, men det er ingenting som står på skade.

4.4 Myrsnipa barnehage

Myrsnipa barnehage er lokalisert i Myrvåg. Den eldste delen av barnehagen stod ferdig i 1993. Den blei då bygt av foreldre med kommunal garanti der kommunen tok over drifta. Barnehagen vart deretter bygt ut for ca 3-4 år sidan. Konstruksjonsmessig er bygget hovudsakelig av tre bordkledning utvendig, med takstein på taket. Det er i alt ca 56 ungar som har plass i barnehagen i 2013.



Bilde 9: Myrsnipa barnehage

Myrsnipa barnehage Byggje år 1993, Areal 484	Konto 12300	Konto 12301	Konto 12500	Sum kostnader	Drift.pr m2
2009	560	27946	8547	37053	77
2010	0	83023	14246	97269	201
2011	0	52902	12714	65616	136
2012	8778	30650	7632	47060	97

Dagens vedlikeholdssituasjon:

Vedlikeholdssituasjonen ved Myrsnipa barnehage må ut i frå ei totalvurdering av interessentane sine svar og revisjonen sin gjennomgang vurderast som variabel/god. Den daglege drifta fungerer og er under kontroll. Ein registrerar naturlegvis større slitasje på den eldste delen av bygget. Dette gjeld spesielt utvendig fasade (bordkledning) der maling og utskifting av enkeltbord (roteskader) burde prioriterast. Leiar for drift hevdar at for å vere eit 20 år gammalt bygg er vedlikeholdet og tilstanden på bygget generelt godt, og ein ser ingen vedlikehaldsoppgåver som krev strakstiltak.



Bilde 10: Utvendig fasade bør beisast/ utbetrast

Vaktmeister og reinhaldstenester:

Barnehagen er knytt til områdevaktmeistertenesta, men har ikkje fast tilsyn. Styrar rapporterar inn avvik i FDV (forvaltning drift og vedlikehald)-systemet "Famac".

Eigedomsavdelinga mottok avviket og organiserar tiltak. (sjå kap 4.2.1 for meir info kring systemet).

Serviceavtalar:

Det er i dag serviceavtale på brannalarmen og ventilasjon ved barnehagen.

Vedlikehald gjort siste åra:

Det er minimalt med vedlikehald som er gjort ved barnehagen og det meste av golvbelegg og innvendig tak og veggjar er frå då bygget var nytt. I samband med utbygginga for 3-4 år sidan blei det gjort litt vedlikehald ved samanføyningane i bygget. Leiar drift hevdar også at det vert fokusert på laupande vedlikehald ved leikeplassen/ uteområdet, og reparasjon av utstyr/stativ og fylling av fallsand vert gjort etter behov.

Strakstiltak:

Leiar for drift hevdar det ikkje finnst vedlikehaldsoppgåver som krev strakstiltak.

Pågåande reoveringar:

Det pågår i dag ingen større vedlikehaldsoppgåver ved barnehagen.

Vedlikehald/ reoveringar innan 2-4 år:

Vedlikehald som bør gjennomførast er utskifting av enkeltbord og beising av den utvendige fasaden. Ein såg også ein del slitasje på enkelte av golvbelegga som etterkvart bør skiftast ut. I kommunen sin vedlikehaldsplan for 2013 er det innlagt skifte av eit vindauge og bordkledning (dette arbeidet er ikkje gjennomført pr 10.10). I kommunen sitt førebels utkast til vedlikehaldsplan (2014-2017) er diverse bygningsmessige tiltak (veggjar innvendig) og oppgradering ventilasjonsanlegg fyrste byggetrinn lagt inn som planlagt vedlikehald.

Revisors vurdering:

Etter synfaring ved barnehagen og gjennom samtale med leiar drift vurderar ein vedlikehaldet ved Myrsnipa barnehage som under kontroll og dagens vedlikehaldssituasjon som tilfredstillande. Den eldste delen av barnehagen er i dag om lag 20 år og det har ikkje vore gjennomført dei store oppgraderingane/ utskiftingane. Ein vil derfor i dei komande åra sjå eit større vedlikehaldsbehov ved denne delen av barnehagen.

Kommunen bør også følgje opp og ha ein gjennomgang av den nye delen av barnehagen før garantien på dei ulike installasjonane løpar ut, slik at ei slepp å sitte med unødvendige kostnadar som kunne vore teke på garanti.

4.5 Moltu barnehage

Moltu barnehage er kommunal barnehage som vart opna i 1973 og er i dag heildagsbarnehage med om lag 20 born. Konstruksjonsmessig er barnehagen hovudsakeleg av tre. Bygget har relativt tynne veggjar som gjer at energibruken mtp. oppvarming er noko høgt. Barnehagen har eit relativt stort uteområde.

Moltu Barnehage Byggjeår 1953 Areal 206	Konto 12300	Konto 12301	Konto 12500	Sum kostnader	Drift.pr m2
2009	5515	67266	4492	77273	375
2010	0	4544	8419	12963	63
2011	0	21887	17828	39715	193
2012	0	5360	25552	30912	150

Dagens vedlikeholdssituasjon:

Vedlikeholdssituasjonen Moltu barnehage må ut i frå ei totalvurdering av interessentane sine svar vurderast som relativt god. Det har vore gjennomført ein del oppgraderingar i seinare tid. Blant anna utskifting av ventilasjonsanlegg, og utbygging av personalavdeling. Bygget var også beisa utvendig i samband med utbygginga. Vedlikehald som bør prioriterast er utskifting av lysarmatur. Leiar for drift hevdar at for å vere eit 40 år gammalt bygg er vedlikehaldet og tilstanden på bygget generelt godt, og ein ser ingen vedlikehaldsoppgåver som krev strakstiltak.



Bilde 11: Utvendig fasade Moltu barnehage

Vaktmeisterteneste:

Barnehagen er knytt til områdevaktmeistertenesta, men har ikkje fast tilsyn. Styrar rapporterar inn avvik i FDV (forvaltning drift og vedlikehald)-systemet "Famac". Eigeomsavdelinga mottok avviket og organiserar tiltak. (sjå kap 4.2.1 for meir info kring systemet)



Bilde 12: Toalett

Serviceavtalar:

Det er i dag serviceavtale på ventilasjon og brannutstyr ved barnehagen.

Vedlikehald gjort i seinare tid:

Barnehagen fekk ny port i 2013. Det blei føreteke ei større oppgradering ved barnehagen for ca 2 år sidan, der det blei satt opp eit tilbygg som fungerer som personaldel. På same tid blei ventilasjonsanlegget på den gamle delen av bygget skifta og toalett/stellerom oppgradert. I tillegg blei bygget beisa utvendig. Det har også gjennom byggets levetid vore skifta golvbelegg og gjennomført generell oppussing (maling av veggjar osv) etter behov.

Strakstiltak:

Leiar for drift hevdar det ikkje finnast vedlikehaldsoppgåver som krev strakstiltak.

Pågåande renoveringar:

Det pågår i dag ingen større vedlikehaldsoppgåver ved barnehagen.

Vedlikehald/ renoveringar innan 2-4 år:

Vedlikehald som bør gjennomførast er utskifting av lysarmatur, samt generell oppussing av veggjar og golv etter behov (tilfredstillande stand i dag).

Revisors vurdering:

Etter synfaring av barnehagen og gjennom samtale med vaktmeister vurderar ein vedlikehaldet ved Moltu barnehage som under kontroll og dagens vedlikehaldssituasjon som god. Barnehage er i dag om lag 40 år og det har vore gjennomført ein del større vedlikehaldsoppgåver i seinare tid.

Ein bør også følgje opp og ha ein gjennomgang av den nye personaldelen av barnehagen før garantien på dei ulike installasjonane løpar ut, slik at ei slepp å sitte med unødvendige kostnadar som kunne vore teke på garanti.



Bilde 13: Kjøkkenet ved barnehagen

4.6 Myrvåg sjukeheim

Myrvåg sjukeheim har to somatiske sjukeheimsavdelingar, og ei kjøkkenavdeling som er tilknytt hovudkjøkkenet på Herøy sjukeheim. Myrvågtun omsorgsbustader ligg i tilknytning til sjukeheimen. Sjukeheimen er bygt i fleire byggesteg og sist renovert og oppgradert i 2007.

Materialmessig er utvendige veggjar kledd med vedlikehaldsfrie veggplater og på taket er det lagt "Derbigum" takteking.

Myrvåg Sjukeheim Byggje år 1988,2007, Areal 2697	Konto 12300	Konto 12301	Konto 12500	Sum kostnader	Drift.pr m2
2009	0	18907	3581	22488	8
2010	0	100646	4020	104666	39
2011	0	38154	5021	43175	16
2012	19889	88116	1472	109477	41

Dagens vedlikeholdssituasjon:

Vedlikeholdssituasjonen ved Myrvåg sjukeheim må ut i frå ei totalvurdering av interessentane sine svar og revisjonen sin gjennomgang vurderast som variabel/god. Den daglege drifta fungerer og er under kontroll, og det meste av innvendig areal blei renoverert i 2007 og er i bra stand. Ein registrerar større slitasje på kjøkkendelen som ikkje var ein del av renoveringa i 2007. Dette gjeld golvbelegg, utvendige veggplater og tak. Ein har ein del utfordringar med taket der ein har problem med kaldluft i ventilasjonen som ikkje er kald nok. Dette førar til at taket vert for varmt og på vinterstid førar dette til smelting av snø og deretter danning av is ved kjøkkenfløya. Det finnast også eit lekkasjepunkt ved taket som bør utbetrast.



Bilde 14: Den "mørke" bordkledningen bør skiftast/malast.

Av vedlikeholdssoppgåver som ikkje kan karakteriserast som strakstiltak bør kjøkkenfløya oppgraderast utvendig og innvendig (generell oppussing av vegg og golv). Ein ser også ein del utfordringar med dei nye golvbelegga (2007) som "bølgjer seg" i skøytnane. Det finnast også nokon utvendige veggflater som bør malast evt. skiftast ut (sjå bilde).

Vaktmeister og reinholdstenester:

Sjukeheimen er knytt til områdevaktmeistertenesta, men har ikkje fast tilsyn. Styrar rapporterar inn avvik i FDV (forvaltning drift og vedlikehold)-systemet "Famac". Eigedomsavdelinga mottok avviket og organiserar tiltak. (sjå kap 4.2.1 for meir info kring systemet)

Serviceavtalar:

Det er i dag serviceavtale på brannalarmen, og ventilasjon ved sjukeheimen.

Vedlikehold gjort siste åra:

I samband med ombygginga i 2007 blei det lagt ny ventilasjon og sprinklaranlegg på sjukeheimen (eksklusivt ventilasjon på kjøkkendelen).

Strakstiltak:

Ein har problem med kaldluft som ikkje er kald nok frå ventilasjonsanlegget. Det skal også finnast eit lekkasjepunkt på taket som bør utbetrast.



Bilde 15: Myrvåg Sjukeheim

Pågåande renoveringar:

I kommunen sin vedlikehaldsplan for 2013 er det oppført utbetring av lekkasjepunkt tak. I samband med utbetring av lekkasjepunkt på taket bør ein også gå over det som finnast av utvendig bordkledning på kneveggane og male eller om nødvendig skifte ut.

Vedlikehald/ renoveringar innan 2-4 år:

I samband med utbetring av taket bør også det som finnast av utvendig bordkledning skiftast (sjå bilde). Ein registrete også ein del dårlege pakningar på enkelte vindaug mot Myrnsnipa barnehage som bør skiftast.



Bilde 16: Golvbelegg som bølger seg

Revisors vurdering:

Det meste av sjukeheimen har vore pussa opp i seinare tid (2007). Teknisk tilstand på rom og innvendig areal er derfor bra. Dei største vedlikehaldsoppgåvene er naturleg nok knytt til kjøkkenfløya som ikkje blei pussa opp i 2007, utvendig tak og bordkledning. Kommunen bør også undersøkje om golvbelegget er ei garantisak.

4.7 Myrvåg Omsorgsbustadar (Myrvågtun)

Myrvåg omsorgsbustadar stod ferdig kring 2000 og er plassert rett ovanfor Myrvåg Sjukeheim. Det finnast i alt 4 bygg (2 tomannsbustadar, eit kompleks med fire leilegheiter og eit med seks leilegheiter). Bygga stod ferdig om lag samtidig og konstruksjon og materialval er nærmast identisk på dei ulike bygga. Tilstanden ved bygga er derfor tilnærma lik. Det eine komplekset har fellestove med kjøkken og bemanning.

Revisjonen kontrollerte bygga utvendig og eine bustadkomplekset innvendig.

Myrvågtun Byggje år, Areal	Konto 12300	Konto 12301	Konto 12500	Sum kostnader
2009	0	21680	3686	25366
2010	0	5944	468	6412
2011	0	14397	3468	17865
2012	0	36619	2985	39604

Dagens vedlikeholdssituasjon:

Vedlikeholdssituasjonen Myrvåg omsorgsbustadar må ut i frå ei totalvurdering av interessentane sine svar vurderast som variabel. Ein ser størst slitasje utvendig på bygga, der ein ikkje kan sjå at bygga har vore beisa sidan det var nytt. Dette har resultert i at enkeltbord på framsida har begynt å rotne. Beising og utskifting av enkeltbord kan derfor karakteriserast som strakstiltak. Innvendig i bygga og i leilegheitene er slitasten minimal noko som tyder på lette brukarar.



Bilde 17: Limtredrargar på bygga er i dårleg stand.

Vaktmeister og reinhaldstenester:

Bustadane er knytt til områdevaktmeistertenesta, men har ikkje fast tilsyn. Styrar rapporterar inn avvik i FDV (forvaltning drift og vedlikehold)-systemet "Famac". Eigedomsavdelinga mottek avviket og organiserar tiltak. (sjå kap 4.2.1 for meir info kring systemet)

Vedlikehald/ renoveringar som bør prioriterast:

Den utvendige fasaden treng maling og enkeltbord bør skiftast (roteskader). I tillegg finnast det ein del ute - areal "hage" som ikkje stelt, og som veks ukontrollert. Leiar drift meiner ein bør fjerne den eksisterande hagen og erstatte den med potteplanter og anna som krev mindre tilsyn og vedlikehald.



Bilde 18:Uteareal

Revisors vurdering:

Vedlikehaldet utvendig er generelt sett dårleg og bygget treng ei oppgradering utvendig i form av utskifting av enkeltbord og beising. Innvendig er fellesareal og leilegheit som blei

undersøkt i god stand, og ein såg lite teikn til slitasje på golv , veggjar kjøkkeninnreiing og bad. Leiar drift hevdar det er etablert rutinar kring kontroll og evt. oppussing ved skifte av leigetakar.

4.8 Trolldalen flyktingbustadar

Trolldalen flyktingbustadar stod ferdig i 1995 og består av 4 leilegheiter med kjellar og garasje. Konstruksjonen er hovudsakelig av tre. I dag står ein av dei 4 bustadane ledig. Revisjonen gjennomgjekk den utvendige fasaden, samt leilegheita som står ledig saman med leiar drift.

Trolldalen flyktingbustadar: Byggeår 1995, Areal	Konto 12300	Konto 12301	Konto 12500	Sum kostnader
2009	0	1750	4487	6237
2010	0	1060	2452	3512
2011	0	81519	56321	137840
2012	0	0	1280	1280

Dagens vedlikehaldssituasjon:

Vedlikehaldssituasjonen ved Trolldalen flyktingbustadar må ut i frå ei totalvurdering av interessentane sine svar og revisjonen sin gjennomgang vurderast som dårleg. Ein ser generelt store utfordringar både utvendig og spesielt innvendig. Innvendig må kjøkkeninnreiing , enkelte vindauge og golvbelegg skiftast. I tillegg er takplatene fulle i matolje og ein er usikker på om det er mulig å

reingjere desse, eller om dei også må skiftast ut. Dei fleste innvendige veggflater bør også malast. Ein fant ein del svertesopp i vindaugskarmar og i hjørne på to av soveromma noko som tyder på lite lufting. Inngangsdører og garasje portar er i dårleg stand (en del roteskader) og bør også skiftast ut. I tillegg må enkeltbord skiftast utvendig pga. roteskader, og bygga bør malast.



Bilde 19: Svertesopp i vindaugskarm



Bilde 20:Kjøkkeninnreiing

Vaktmeister og reinhaldstenester:

Bygget er tilknytt områdevaktmeistertenesta, men har i dag ikkje fast tilsyn. Det er bebuarane som tek kontakt om det er noko som må gjerast. Enkelte bebuarar er veldig

”sjølvstendige” og tilkallar vaktmeister sjeldan, dette gjer at det har vore lite med tilsyn på enkelte bustadar.

Vedlikehald gjort siste åra:

I to av leilegheitene har ein hatt større utskifting av leigetakarar, og ved utflytting har det vore gjort generell oppussing som blant anna div. maling og skifte av varmtvasstank, hevdar leiar drift. Leilegheita som blei undersøkt har det ikkje vore gjort større vedlikehaldsarbeid på 10 år.

Vedlikehald/ reoveringar som bør prioriterast:

På den undersøkte leilegheita som no står tom må innvendig kjøkkeninnreiing, enkelte vindauger og golvbelegg skiftast. I tillegg er takflatene fulle i matolje og ein er usikker på om det er mulig å reingjere desse, eller om dei også må skiftast ut. Dei fleste innvendige veggflater bør også reingjerast og malast. Ein fant ein del svertesopp i vindaugskarmer og i hjørne på to av soveromma noko som tyder på lite lufting og eit generelt fuktproblem.

Inngangsdører og garasje portar er i dårleg stand (en del roteskader) og bør skiftast ut. I tillegg må enkeltbord skiftast utvendig pga. roteskader og bygget bør beisast utvendig.



Revisors vurdering:

Etter å gjennomgått den utvendige fasaden, og ei

leilegheit som står ledig. Vurderar ein vedlikehaldet som svært dårleg. Mykje av problema ser ut til å skuldast fukt og dårleg utlufting. Leiar drift hevdar det er etablert rutinar kring kontroll og evt. oppussing ved skifte av leigetakar.

Bilde 19: Inngangsdør og roteskader garasjeport

Revisjonen meiner også at kommunen i tillegg til kontroll ved skifte av leigetakar bør gjennomføre periodisk tilsyn med bustadane (årleg kontroll), då mange leigetakarar blir buande i mange år med liten kontroll av huseigar.

4.9 Frøystad flyktningbustadar

Frøystad flyktningbustadar består av 2 bygg (4 leilegheiter) med kjellar og garasje. Konstruksjonen er hovudsakelig av tre og kan i stor grad samanliknast med Trollalden flyktningbustadar. Alle bustadane er i dag opptekne. Det vart kunn gjennomført ei utvendig synfaring av bustadane i tillegg til samtale med leiar drift og vaktmeistrar.

Frøystad flyktningbustadar: Byggeår , Areal	Konto 12300	Konto 12301	Konto 12500	Sum kostnader
2009	0	1750	4487	6237
2010	0	1060	2452	3512
2011	0	81519	56321	137840
2012	0	0	1280	1280

Dagens vedlikeholdssituasjon:

Vedlikeholdssituasjonen ved Frøystad flyktningbustadar må ut i frå ei totalvurdering av interessentane sine svar og revisjonen sin gjennomgang vurderast som variabelt/dårleg. Ein ser tendensar til same utfordringar både utvendig og innvendig som ved Trolldalen flyktningbustadar (fukt, matolje). Vaktmeistrar hevdar det har vore gjort ein del utskiftingar/ oppgraderingar i seinare tid. Der kjøkkeninnreiing har vore skifta og badrom har vore pussa opp i alle leilegheiter. Det har også blitt satt opp eit overbygg over kjellardørene.



Av vedlikehold som bør prioriterast hevdar vaktmeistrane at ein del golvbelegg bør skiftast (hol) I tillegg bør utvendig fasade malast (strakstiltak).



Bilde 20: Utvendig fasade er slitt

Vaktmeister og reinholdstenester:

Bygget er tilknytt

områdevaktmeistertenesta, men har i dag ikkje fast tilsyn. Det er bebuarane som tek kontakt om det er noko som må gjerast. Enkelte bebuarar er veldig "sjølvstendige" og tilkallar vaktmeister sjeldent, dette gjer at det har vore lite med tilsyn på enkelte bustadar..

Vedlikehold gjort siste åra:

Det vert hevda at kjøkkeninnreiing har vore skifta i alle leilegheiter og bad har vore pussa opp (utskifting av dusjkabinett osv) for ca 5-6 år sidan.

Vedlikehold/ renoveringar som bør prioriterast:

Innvendig må enkelte golvbelegg skiftast. I tillegg bør bygget malast utvendig evt. skifte av enkeltbord (kledning/vindskeier).

Revisors vurdering:

Etter å gjennomgått den utvendige fasaden, og etter samtale med vaktmeistrar og leiar drift. Vurderar ein vedlikehaldet som variabelt/dårleg. Den utvendige fasaden er i dårleg stand og enkeltbord bør skiftast samt at heile bygget bør malast. Innvendig vert det hevda ein har liknande fuktproblem som ved Trolldalen flyktningbustadar. Dette vil variere frå brukar til brukar. Leiar Drift hevdar det er etablert rutinar kring kontroll og evt. oppussing ved skifte av leigetakar.

4.10 Solberg terrasse

Solberg terrasse har i alt 15 leiligheiter. Kommunen eig 4 av desse leiligheitene og dei var tiltenkt til å brukast som gjennomstrøymingsbustadar for familiar i etableringsfasen, men vert i dag nytta til sosialklientar. Konstruksjonen er hovudsakelig av betong. Vedlikeholdsmessig har kommunen ansvar for oppussing sine leiligheiter m/terrasse både innvendig og utvendig. Det vart gjennomført ei utvendig synfaring av bustadane i tillegg til samtale med leiar drift.



Bilde 21: Solberg terrasse

Solberg terrasse: Byggeår , Areal	Konto 12300	Konto 12301	Konto 12500	Sum kostnader
2009	0	1750	4487	6237
2010	0	1060	2452	3512
2011	0	81519	56321	137840
2012	0	0	1280	1280

Dagens vedlikehaldssituasjon:

Vedlikehaldssituasjonen ved Solberg terrasse må ut i frå ei totalvurdering av interessentane sine svar og revisjonen sin gjennomgang vurderast som tilfredstillande. Det vert hevda at vedlikehaldet varierar frå leiligheit til leiligheit, men at det er ingenting som står på skade og som krev strakstiltak. I seinare tid vert det hevda at ein har skifta baderomsinnreiing og dusjkabinett i ei av leiligheitene. Vidare vert det hevda at ein ikkje plaga med tøff bruk, men leigetakarar viser liten interesse for å ta vare på bygga. Av vedlikehald som bør prioriterast er utvendig maling, samt oppussing av innvendig areal etter behov.

Vaktmeister og reinhaldstenester:

Bygget er tilknytt områdevaktmeistertenesta, men har i dag ikkje fast tilsyn. Det er bebuarane som tek kontakt om det er noko som må gjerast. Enkelte bebuarar er veldig "sjølvstendige" og tilkallar vaktmeister sjeldan, dette gjer at det har vore lite med tilsyn på enkelte bustadar.

Vedlikehald gjort siste åra:

Det vert hevda at baderomsinnreiing og dusjkabinett ha vore skifta i ei av leilegheitene i seinare tid.

Vedlikehald/ renoveringar som bør prioriterast:

Leilegheitene treng generell malast utvendig evt. Leiar drift hevdar ein ved inn/utflytting gjennomgår og pussar opp leilegheitene etter behov. Det er oppført oppussing av terrasse i kommunen sin vedlikehaldsplan for 2013, dette arbeidet er ikkje gjennomført pr 10.nov.

Revisors vurdering:

Etter å gjennomgått den utvendige fasaden, og etter samtale med leiar drift. Vurderar ein vedlikehaldet som tilfredstillande. Utvendig fasade bør malast/beisast. Innvendig varierar vedlikehaldet frå leilegheit til leilegheit. Leiar Drift hevdar det er etablert rutinar kring kontroll og evt. oppussing ved skifte av leigetakar.

4.11 Kverntun

Kverntun blei kjøpt av kommunen i 2008 og består av to leilegheiter lokalisert i Tjørnvåg.

Konstruksjonsmessig er bygga hovudsakelig av betong, og på taket er det lagt takstein. I dag bur det to familiar i bygga. Det vart gjennomført ei utvendig synfaring av bustadane i tillegg til samtale med leiar drift.



Bilde 22: Utvendig fasade

Bustadar kverntun: Byggeår , Areal	Konto 12300	Konto 12301	Konto 12500	Sum kostnader
2009	0	68921	1630	70551
2010	0	55024	2721	57745
2011	0	22300	92	22392
2012	0	0	0	0

Dagens vedlikehaldssituasjon:

Vedlikehaldssituasjonen ved Kverntun må ut i frå ei totalvurdering av interessentane sine svar og revisjonen sin gjennomgang vurderast som tilfredstillande. Det vert hevda at det blei lagt nytt tak på bygget før kommunen kjøpte det i 2008. Av vedlikehald som kommunen har gjort etter at dei tok over er blant anna oppussing av bad, samt gjennomført ei generell

oppussing av veggjar innvendig. Det vert hevda at ein fekk vasskade i ei av leilegheitene etter at ei elv i nærleiken fløynde over, og det vart i den samanheng gjennomført ei generell oppussing i samband med dette. Av vedlikehald som må prioriterast hevdar leiar drift og vaktmeistarar at ein må oppgradere det elektriske og få inn større kursar (varmt i sikringsskap), i tillegg bør enkelte vindauge skiftast. Leiar drift hevdar også at det er planlagt å få inn varmepumpe i dei to einingane.

Vaktmeister og reinhaldstenester:

Bygget er tilknytt områdevaktmeisterenesta, men har i dag ikkje fast tilsyn. Det er bebuarane som tek kontakt om det er noko som må gjerast. Enkelte bebuarar er veldig "sjølvstendige" og tilkallar vaktmeister sjeldan, dette gjer at det har vore lite med tilsyn på enkelte bustadar.

Vedlikehald gjort siste åra:

Det vert hevda at baderomsinnreiing og dusjkabinett ha vore skifta i ei av leilegheitene i seinare tid. I tillegg har det vore generell oppussing i samband med ei vasskade i ei av leilegheitene.

Vedlikehald/ reoveringar som bør prioriterast:

Det vert hevda at ein bør oppgradere det elektriske anlegget ved bustadane (varmt i sikringsskap). I kommunen sin vedlikehaldsplan for 2013 er det lagt inn utskifting av vindauge.

Revisors vurdering:

Etter å gjennomgått den utvendige fasaden, og etter samtale med leiar drift. Vurderar ein vedlikehaldet som tilfredstillande. Leiar Drift hevdar det er etablert rutinar kring kontroll og evt. oppussing ved skifte av leigetakar.

4.12 Holmsild brygge

Holmsild brygge er eit sameige der kommunen eig 12 leilegheiter (omsorgsbustadar) Desse leilegheitene vert det hevda er handikap tilpassa. I bygget finnast også butikkar og kontorlokale. I samband med vedlikehald syter kommunen for vedlikehald av sine leilegheiter. Ved større vedlikehaldsoppgåver (for eksempel maling av heile huset osv) er alle eigarane med på å dekke kostnadane. Det vart gjennomført ei utvendig synfaring av bygget i tillegg til samtale med leiar drift.

Bustadar kverntun: Byggeår , Areal	Konto 12300	Konto 12301	Konto 12500	Sum kostnader
2009	0	3670	182	3852
2010	0	1830	28	1858
2011	0	5984	9358	15 342
2012	0	1536	12140	13676

Dagens vedlikeholdssituasjon:

Vedlikeholdssituasjonen ved Holmsild brygge må ut i frå ei totalvurdering av interessentane sine svar og revisjonen sin gjennomgang vurderast som god. Av vedlikehald som bør prioriterast er utvendig maling av bygget. Leiar drift hevdar det er planlagt maling av bygget i 2014. Innvendig vert det hevda at leilegheitene er i god stand og at det ved sist skifte av leigetakar var det ingen merknader på overtakingsprotokollen. Kommunen har ikkje gjennomført større vedlikehaldsoppgåver ved leilegheitene dei siste åra. Det har berre blitt mindre oppgåver som for eksempel rengjering av terrasse og utskifting av lysrør osv.



Bilde 23: Utvendig fasade Holmsild

Vaktmeister og reinhaldstenester:

Bygget er tilknytt områdevaktmeisterstena, men har i dag ikkje fast tilsyn. Det er bebruarane som tek kontakt om det er noko som må gjerast.

Vedlikehald gjort siste åra:

Ingen større vedlikehaldsoppgåver.

Vedlikehald/ renoveringar som bør prioriterast:

Utvendig maling av bygget.

Revisors vurdering:

Etter å gjennomgått den utvendige fasaden, og etter samtale med leiar drift. Vurderar ein vedlikehaldet som godt. Leiar Drift hevdar det er etablert rutinar kring kontroll og evt. oppussing ved skifte av leigetakar.

4.13 Viketoppen og Røra ballbinge



Bilde 24: Viketoppen ballbinge



Bilde 25: Røra ballbinge

Viketoppen ballbinge og Røra ballbinge er begge relativt nye og i svært god stand. Det er kommunen som har stått som utbygger, men det vert hevda at det er grendelaga som skal ta seg av drift og vedlikehald av desse. Det er ikkje ført vedlikehaldskostnadar i rekneskapen til Herøy kommune på nokon ballbinge for kontrollperioden.

5 PROBLEMSTILLINGAR - VURDERING OG KONKLUSJON

5.1 Problemstilling 1

Har kommunen etablert tilfredstillande rutinar kring intern og ekstern rapportering av vedlikehald og planlegging/forvaltning av den kommunale bygningsmassen i Herøy kommune?

5.1.1 Revisjonskriterieie

Kommunelova

Kommunelova er det overordna styringsverktøyet til kommunen, men er kanskje ikkje det lovverket som er mest formålstenleg til å forvalte den kommunale bygningsmassen, men den skisserer på eit overordna nivå kommunen sitt ansvar. I tillegg finnast det lover og forskrifter som sett spesielle krav til eigedomsmassen som til dømes brannforskrifter, arbeidsmiljø, sikring av leikeplassar, men dette er utanfor prosjektramma og vert berre perifert berørt.

Kommunelova seier følgjande om forvaltning:

§ 1. Lovens formål.

Formålet med denne lov er å legge forholdene til rette for et funksjonsdyktig kommunalt og fylkeskommunalt folkestyre, og for en rasjonell og effektiv forvaltning av de kommunale og fylkeskommunale fellesinteresser innenfor rammen av det nasjonale fellesskap og med sikte på en bærekraftig utvikling. Loven skal også legge til rette for en tillitskapende forvaltning som bygger på en høy etisk standard.

§ 5. Kommunal og fylkeskommunal planlegging.

1. Kommunen skal utarbeide en samordnet plan for den kommunale virksomhet. Fylkeskommunen skal utarbeide en regional planstrategi og kan utarbeide regional plan. Regional plan skal samordne statens, fylkeskommunens og kommunenes virksomhet i fylket.
2. Kommune- og fylkeskommuneplanleggingen skal bygge på en realistisk vurdering av den forventede utvikling i kommunen eller fylkeskommunen, og av de økonomiske ressurser som vil stå til rådighet, slik dette framgår av økonomiplanen.
3. Nærmere bestemmelser om den kommunale og fylkeskommunale planlegging gis ved lov.

Det ein kan merke seg er formuleringane "*rasjonell og effektiv forvaltning av de kommunale ... fellesinteresser*" og "*samordnet plan ... og realistisk vurdering av ... de økonomiske ressurser*".

NOU 2004:22

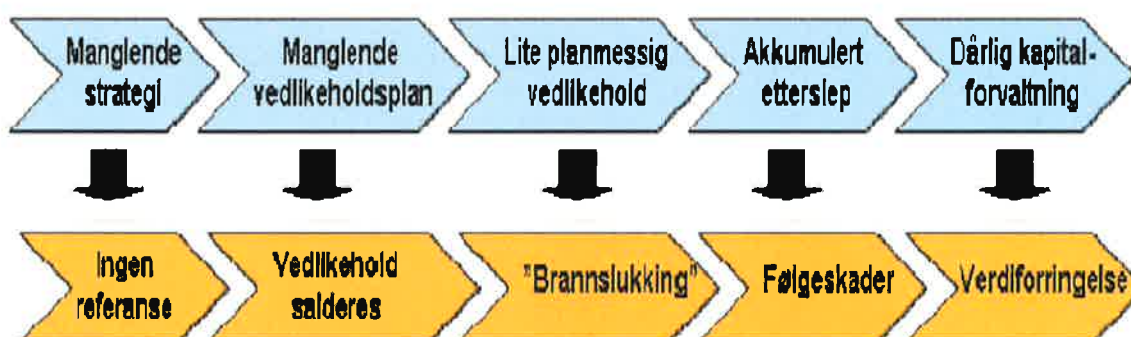
I 2003 oppnemnte regjeringa eit utval som skulle gjennomgå eigedomsforvaltning i kommunar og fylkeskommunar. Det går fram av rapporten at kriteriet for god eigedomsforvaltning kan settast opp slik:

1. Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen
2. Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
3. Generelle delkriterier:
 - 3.1. Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov
 - 3.2. Effektiv arealutnyttelse
 - 3.3 Godt, verdibevarende vedlikehold
 - 3.4. Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
 - 3.5. Måltrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
 - 3.6. Hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen
 - 3.7. Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter
4. Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt.

I forhold til problemstillinga bør ein merke seg punkt 2 som underbyggjer at det er viktig for eigedomsforvaltninga at kommunen har eit rasjonelt system for planlegging og styring.

Mangel på vedlikehaldsstrategi:

I rapporten frå Multiconsult vert det forklart at ein manglande definert vedlikehaldsstrategi førar ofte til ulike "akuttstrategiar". Dette gir eit meir kostbart vedlikehald fordi mangel på strategi gir lite planmessig vedlikehald som i sin tur førar til større etterslep og dårleg kapitalforvaltning. Sjå figur.



4.1.2 Faktabeskriving

Rapporteringsrutinar:

Eigedomsavdelinga har i dag klare retningslinjer på korleis intern rapportering av manglande vedlikehaldsarbeid skal gjennomførast. Rapporteringa skal skje gjennom FDV- systemet til kommunen. Ein har gått vekk i frå ulike rapporteringskanalar som "vaktmeisterbok", gule lappar osv.

Strategi:

Hausten 2011 hadde arbeidstilsynet eit tilsyn med fokus på vedlikehald og inneklima ved skulebygg. Kommunen fekk i samband med tilsynet eit pålegg om å utarbeide ein strategi for eigedomsforvaltninga i kommunen med utvida frist til 27.09.2012. Eigedomsavdelinga la fram strategi for investering, drift og vedlikehald av kommunale bygg i kommunestyret sak 162/12 den 27.09.2012.

Vedlikehaldsplan og utviklingsplan:

Kommunestyret godkjente eigedomsavdelinga sitt forslag til vedlikehalds- og utviklingsplan for 2013 i kommunestyremøtet 28.02.2013. Vedlikehaldsplanen gir ei detaljert beskriving av tiltak som skal gjennomførast i løpet av året på dei spesifikke bygga. Det er derimot ikkje lagt inn estimert kostnad på kvart enkelt tiltak, men sum pr byggruppe. Utviklingsplanen er oppbygd på same måte som vedlikehaldsplanen, men viser dei større vedlikehaldsoppgåvene som i stor grad skal førast over investeringsbudsjettet.

Kommunen har ikkje utarbeida framtidig vedlikehaldsplan for 2014-2017, men dette er noko ein arbeidar med å få på plass. Revisjonen har motteke eit førebels utkast til slik plan, men har fått tilbakemelding frå eigedomsavdelinga at denne ikkje er ferdig, og at det gjenstår ein del arbeid med denne.

Styringsverktøyet Famac:

Kommunen har teke i bruk FDV- systemet "Famac". Dette er eit forvaltning, drift og vedlikehalds system. Styrarar på bygga melder inn avvik gjennom dette systemet og eigedomsavdelinga mottek, behandlar avvika og delegerar vedlikehaldsoppgåva til vaktmeister og/eller innleidd fagfolk (elektrikar, rørleggar osv). Ved større vedlikehaldsoppgåver vert fagansvarleg for vedlikehald og investering kontakta. I systemet vert det lagt inn informasjon om når og kven som har gjennomført vedlikehaldet. Det er også muligheter for å legge inn kva type maskinar og utstyr som vert installert.

Kommunen tok i bruk systemet i 2012 og ein har ikkje fått lagt inn ei fullstendig kartlegging på heile den kommunale bygningsmassen. Dette gjeld informasjon om byggjeår, areal og vedlikehaldsbehov. I tillegg arbeider kommunen med ei digitalisering av bygg teikningar.

Når skal vedlikehaldet utførast?

Eigedomsavdelinga har i dag ingen faste plan/oversikt som syner når vaktmeistarar skal ha tilsyn ved dei ulike bygga. Det er styrar eller bebuar som melder inn avvik gjennom FDV- systemet eller pr tlf. For dei som melder inn avviket på FDV -systemet kan ein følgje utviklinga av vedlikehaldsarbeidet i systemet. Dei tilbakemeldingar revisjonen mottok frå rektorar/styrarar tydar på at systemet fungerer tilfredstillande. Det er også etablert rutinar med kontroll av bustadar ved skifte av leigetakar.

5.1.3 Vurdering

Eit viktig verktøy i arbeidet med eit planmessig vedlikehald er utarbeiding av periodiske vedlikehaldsplanar. Slike planar kan blant anna bidra til at ressursar vert utnytta på best mulig måte. Det kan no sjå ut som at Herøy kommune har fått på plass ei rutine for utarbeiding av årlege vedlikehaldsplanar gjennom FDV- systemet Famac. Kommunen har derimot ikkje utarbeida nokon framtidig vedlikehaldsplan for perioden 2014-2017 (3-4 års perspektiv). Revisjonen har fått tilbakemelding med eigedomsavdelinga at slik framtidig vedlikehaldsplan er under utarbeiding og ein har motteke eit førebels utkast.

Kommunen har også vedteke ein overordna strategi og målsettingar for eigedomsforvaltninga. At det ligg føre overordna målsettingar/strategiar styrkar kommunestyre si muligheit til å kontrollere om forvaltninga generelt og vedlikehalde spesielt skjer i tråd med eigarane (kommunestyrets) mål og intensjonar.

Vår vurdering er at eigedomsavdelinga har til ei viss grad oversikt over bygningsmassen, både når det gjeld areal, status på bygg og vedlikehald. Det gjenstår derimot ein del kartlegging av tilstanden ved dei kommunale bygga. Dette arbeidet må også implementerast i det nye FDV- systemet som per i dag har noko "tynt" datagrunnlag. Dette gjeld både informasjon kring areal, årstal osv, men også teknisk og vedlikehaldsstatus på kvart enkelt bygg. Det vert hevda at kommunen har satt i verk tiltak og jobbar med dette kartleggingsarbeidet. Eit godt datagrunnlag og kartlegging av bygningsmassen vil gi kommunen muligheiter til å planlegge og forvalte den kommunale bygningsmassen på ein effektiv og god måte.

Bemannings situasjonen har ført til at kommunen pr. i dag ikkje har periodisk tilsyn med bygga, men rykker ut ved tilkalling. Det pågår ein tilsettingsprosess for å få auka vaktmeisterbemanninga. Ved auka bemanning vert det hevda ein vil sette opp ein plan for periodisk tilsyn ved dei ulike bygga. Periodisk tilsyn vil skape forutsigbarheit mtp. tilsyn og gjennomføring av vedlikehaldsoppgåver ved dei ulike bygga i kommunen, samt det gir brukarane av bygga informasjon om kven ein skal kontakte, samt når ein kan forvente at vedlikehaldsarbeid vert gjennomført.

5.1.4 Konklusjon:

Herøy kommune har i stor grad etablert tilfredstillande rutinar kring intern og ekstern rapportering av vedlikehald og planlegging/forvaltning av den kommunale bygningsmassen. Kommunen har også fått på plass ein vedlikehaldsstrategi. Det gjenstår derimot ein del kartleggingsarbeid av sjølv bygningsmassen, i tillegg til å få utarbeida ein fleirårig vedlikehaldsplan med kostnadsoversikt. Kommunen bør i denne samanheng få utarbeida ei oversikt over det generelle vedlikehaldsbehovet, samt ei generell prioriteringsliste for kvart bygg som syner vedlikehald som står på skade og som bør prioriterast, samt eit kostnadsoverslag.

I den samanheng vil revisjonen trekke fram ei oppsummering av suksesskriterier for eigedomsstrategi frå rapporten til Multiconsult.

Suksesskriterier er å:

1. ha overordnede politiske mål for eiendomsforvaltningen
2. ha langsiktige planer og strategier for eiendomsforvaltningen
3. ha målrettet utvikling av eiendomsmassen
4. ha en strategi for hvordan ta igjen etterslepet
5. anerkjenne enheten for eiendomsforvaltningen som en viktig enhet for å tilby gode tjenester og service til brukere
6. få politikerne til å ha fokus på langsiktig og verdibevarende forvaltning ved bevilgning av økonomiske rammer
7. påse at avgjørelser blir tatt på grunnlag av fremtidige behov, dvs følge langtidspan og ikke siste års regnskap

Konsekvenser som gjør at:

1. bygningsmassen utvikler seg i ønsket retning og sørger for hensiktsmessig bruk av økonomiske rammer
2. "brannslukning", uforutsette reparasjoner etc, minimaliseres dvs fokus på planlagt vedlikehold
3. enhet for eiendomsforvaltningen ikke gjør kostbare vedlikeholdsarbeider på bygninger som har gått ut på dato
4. man unngår økning i etterslepskostnader
5. det skapes gode holdninger hos de ansatte og synliggjør nytten av å ta vare på bygningene
6. politikerne har fokus på eiendomsforvaltningen
7. økonomiske rammer har forankring i vedlikeholdsplanen

5.2 Problemstilling 2

Er vedlikeholds nivået på bygga påverka av type vaktmeisterordning?

5.2.1 Faktabeskriving

Vaktmeisterordninga i kommunen er per i dag organisert med ambulerande vaktmeister teneste (ikkje periodisk tilsyn), der vaktmeistrane rykkjer ut ved tilkalling eller planlagt vedlikehald. Dette betyr at det i stor grad er opp til bebuarar og ha tilsyn, vurdere og evt. tilkalle vaktmeistrane om det trengs. Kommunen sett i gong ein tilsettingsprosess der ein ønskjer å få auka bemanninga med to nye vaktmeisterstillingar. Ved auka bemanning er planen å få etablert periodisk tilsyn ved dei ulike bygga.

5.2.2 Vurdering

Etter gjennomgang av vaktmeisterordninga og samtale med dei ulike vaktmeistrane leiinga på eigedomsavdelinga er ein av den oppfatning at vaktmeistertenesta per i dag ikkje fungerer optimalt. Avdelinga har for lav bemanning som resulterer i at det er det akutte vedlikehaldsarbeidet som vert prioritert, medan periodisk og planmessig vedlikehald får

mindre fokus. Ein slik "akuttstrategi" gir eit meir kostbart vedlikehald fordi dette førar til lite planmessig vedlikehald som i sin tur førar til større etterslep og dårleg kapitalforvaltning. Kommunen bør derfor få etablert periodisk tilsyn ved den kommunale bygningsmassen og i denne samanheng få utarbeida ein vedlikehaldsplan for kvart enkelt bygg.

Sjølv om vaktmeistrane ikkje har periodisk tilsyn med dei ulike formålsbygga, vert det gjennomført årlege verneombodsrundar der ein del av vedlikehaldsstatusen naturlegvis vert kartlagt. Dei kommunale utleigebustadane har derimot ikkje noko form for periodisk ettersyn, men det vert hevda at det er etablert rutinar kring kontroll av bustadane ved skifte av leigetakar. Revisjonen meiner derimot at ei slik rutine i enkelt tilfeller ikkje gir tilfredstillande kontroll. I enkelte bustadar har det ikkje vore skifte av leigetakarar på lengre tid (5-10 år) og i tillegg finnast det leigetakarar som i svært liten grad tilkallar vaktmeistrane ved utbetring av mindre vedlikehaldsoppgåver (sjølvstendige). Dette kan føre til at enkelte bustadar ikkje vert kontrollerte av kommunalt personell på fleire år, noko som kan føre til at mindre vedlikehaldsoppgåver kan få byggje seg opp og føre til større og svært kostbare vedlikehaldsprosjekt (ref. Trolldalen omsorgsbustadar). Kommunen bør derfor innføre årleg kontroll av bustadane i samarbeid med leigetakar, tilsvarande vernerunde som blir gjennomført på dei ulike formålsbygga.

Gjennom synfaring og kartlegging såg ein at vedlikehaldssituasjonen ved bustadane er svært variabel frå bygg til bygg, men revisjonen har ikkje grunnlag for å seie at vedlikehaldet generelt sett er dårlegare ved utleigebustadane enn ved resten av den kommunale bygningsmassen. Ein registrerte at teknisk tilstand på delelement som kunne vore betre. Dette gjeld primært tak, golv og vindauge. Dette treng ikkje å vere påverka av vaktmeistertnesta men pga materialval og bruken.

For at vaktmeisterordninga skal fungere tilfredstillande er det viktig at det planlagde vedlikehaldet vert gjennomført til avtalt tid, og at bygga vert prioritert på best mogleg måte.

5.2.3 Konklusjon

Det mest avgjerande for vedlikehald og levetid er byggkonstruksjon, materialval og særskild bruken, dvs kva type bebuarar som nyttar bygget. Kommunen bør også få på plass regelmessig kontroll og tilsyn ved dei ulike bygga og i den samanheng få innført årleg kontroll av alle bustadar i sine vedlikehaldsplanar.

5.3 Problemstilling 3

Er vedlikehaldsnivået tilfredstillende i høve nortmtal, KOSTRA-tal, evt. samanliknbare kommunar.

5.3.1 Revisjonskriterie

Hovudkonklusjonen i KS-rapporten til Multiconsult: *Vedlikehold i kommunesektoren – frå forfall til forbilde* – skisserer eit oppgraderingsbehov (som følgje av etterslep) på den kommunale bygningsmassen i Norge. Rapporten delar inn vedlikehaldskostnadane etter ambisjonsnivå. For ambisjonsnivå A (tilsvarar gjennomgåande god eller akseptabel tilstand) ligg behovet i snitt på 4 400 kr pr m². For ambisjonsnivå B (kan akseptere enkeltkomponentar som ikkje er tilfredstillande) ligg behovet i snitt på 2 900 kr pr m². Deretter konkluderer rapporten med behov for eit årleg vedlikehald på i gjennomsnitt 170 kr pr m² (basert på ein modell frå statsbygg der ein ikkje skil mellom drift og investering). Rapporten er frå 2008 og det er naturleg å tru at dei ligg noko høgare no, ikkje berre som følgje av prisindeksen men også pga. auka etterslep. I rapporten vert det imidlertid understreka at dette normtalet kun gjeld dei 100-130 største kommunane.

Multiconsult og NBEF (Norges bygg- og eiendomsforening) utarbeida ei ny kartlegging i 2013 "*Tilstand og vedlikeholdsstatus i kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse*". I rapporten går det fram at oppgraderingsbehovet er redusert frå 162 mrd kr i 2008 (oppjustert til prisnivå 2013) til 124 mrd kr i 2013. Dette er ein reduksjon på 38 mrd kr på 5 år. I rapporten går det fram nye normtal for ambisjonsnivå A (3800kr pr m²) og B (2400kr pr m²). Får ambisjonsnivå A er fordelinga av oppgraderingsbehovet på kort og lang sikt ca 25/75, mot ambisjonsnivå B sin fordeling av ca 55/45. Det årlege vedlikehaldsbehovet er estimert og oppjustert til 200 kr pr m².

Forum for offentlige bygg og eigedommar (FOBE) har i ein rapport frå 2006 ("*Kartlegging av kommunenes utgifter til vedlikehold av sine bygningar*") anslått eit normtal på 90 – 115 kr/m² pr år (2004 prisnivå) burde gi godt vedlikehaldne bygningar så lenge det ikkje finnast eit vedlikehaldsetterslep. Dersom ein føretek ei justering frå 2004 prisnivå til 2012 prisnivå (justering i forhold til konsumprisindeksen) så vil ein få eit normtal på ca 104-133 kr/m² pr år.

Ut i frå dette har revisjonen valt å legge til grunn at normtal for årleg vedlikehald av kommunale bygningar bør ligge i området 100-200kr/m². Evt vedlikehaldsetterslep vil føre til ytterlegare vedlikehaldskostnadar.

5.3.2 Faktabeskriving:

Tabellane nedanfor er basert på rekneskapstal for 2009, 2010, 2011 og 2012. Revisjonen har konsekvent brukt rekneskap knytt til KOSTRA- artane 0.23, 0.25, 1.23 og 1.25 sidan KOSTRA-rettleiaren opererer med dette som aktuelle artar knytt til vedlikehald. Revisjonen har i driftsrekneskapen teke utgangspunkt i kontoane 12300 "Vedlikehald, byggtenester", 12301 "Kjøp av eksterne vedlikehaldstenester" og konto 12500 "material til vedlikehald". På kontoane inngår alle typar vedlikehald kommunen har, som bla. vatn, vegar osv. Ein har etter beste evne trekt ut dei kostnadsfunksjonane som ikkje kan karakteriserast som byggvedlikehald. Fullstendig kostnadsoversikt som tabellane baserar seg på ligg ved som vedlegg (1).

Konto 12300 "Vedlikehald, byggtenester"	2009	2010	2011	2012
Skulebygg	693 102	4 667	17 778	13 463
Instutisjonslokaler	516 462	0	0	25 336
Kommunale bustadar utleige/omsorg	1 017 324	1 293	0	2 974
Administrasjonsbygg	47 928	3 435	0	0
Barnehagebygg	75 598	2 200	0	77 625
Kommunale kultur-/idrettsbygg	196 307	0	65 090	18 427
SUM	2 546 721	11 595	82 868	137 825
SUM pr. m2	40	0	1	2

Konto 12301 "Kjøp av eksterne vedlikehaldstenester"	2009	2010	2011	2012
Skulebygg/førskule	3 741 202	1 430 584	1 874 721	1 176 072
Instutisjonslokaler	425 995	226 147	973 284	352 977
Kommunale boliger utleige og omsorg	1 183 521	588 979	1 023 555	463 845
Administrasjonsbygg	571 569	333 516	984 712	1 039 862
Barnehagebygg	106 221	109 799	131 242	65 892
Kommunale kultur-/idrettsbygg	388 916	328 591	1 153 797	536 981
SUM	6 417 424	3 017 616	6 141 311	3 635 629
SUM pr. m2	100	47	96	57

konto 12500 "Material til vedlikehald"	2009	2010	2011	2012
Skulebygg	242242	971311	248248	179505
Instutisjonslokaler	290722	1037809	32211	16666
Kommunale bustadar utleige/omsorg	321813	1424617	128225	123085
Administrasjonsbygg	120874	79618	128905	172608
Barnehagebygg	47315	157045	60508	46909
Kommunale kultur-/idrettsbygg	67510	283365	60998	74436
SUM	1090476	3953765	659095	613209
SUM pr. m2	17	62	10	10

	2009	2010	2011	2012
Konto 12300	40	0	1	2
Konto 12301	100	47	96	57
Konto 12500	17	62	10	10
Sum	157	109	108	69

Tek ein utgangspunkt i ei estimert bygningsmasse på ca 64 000m² har kommunen driftsutgifter på rundt 157 kr pr m² i 2009, 109 kr i 2010, 108 kr i 2011 og 69 kr i 2012.

Bygg som forfell vert anten revet eller rehabilitert/ombygt og finansierast ved lån i investeringsrekneskapen/budsjettet. Ved rehabilitering vert ofte bygningane bygt om og oppgradert i forhold til nye brukarbehov og i forhold til offentlege krav. I denne samanheng tek ein også igjen forsømt vedlikehald. All utskifting av bygningskomponentar som vindauge, dører, vegger, tak, golv, ventilasjon, elektriske anlegg m.m tilsvarande den opphavlige standard, er i følge definisjonane i Norsk standard og i rekneskapsforskriftene å betrakte som vedlikehald.

Investeringsutgifter knytt til vedlikehald/ oppgradering fører kommunen i investeringsrekneskapen på prosjekt. Det er ført vedlikehaldskostnadar på konto 02300 (Nybygg/nyanlegg/rehabilitering) og 02500 (Materialer til nybygg/nyanlegg) for rekneskapsåra 2009, 2010, 2011 og 2012.

Ein registrerar at dei fleste prosjekta som er ført i investering er nybygg/tilbygg som ikkje kan karakteriserast som vedlikehald. Revisjonen har derfor prøvt å setje opp ei oversikt over prosjekt i kontrollperioden som ein meiner fell inn under rehabilitering/ ombygging av den kommunale bygningsmassen og som difor er å betrakte som byggvedlikehald.

Kommunen har ikkje ført lønskostnadar kring vedlikehald av bygg på konto 0700, og går ikkje fram av kostnadane ovanfor. For å få eit korrekt bilde av dei totale vedlikehaldskostnadane har vi valt å estimere lønskostnadane. Som det gjekk fram av pkt. 4 "Status på bygg – fakta og vurderingar" vert det anslått at vaktmeistrane nyttar 85% av tida si til vedlikehald. Legg ein til grunn ei årsinntekt på 400 000 kr på dei 5,4 vaktmeisterstillingane til kommunen vil dette utgjere 1 836 000 kr i året som er direkte knytt til vedlikehald.

Totale vedlikehaldskostnadar	2009	2010	2011	2012
Sum driftskostnadar	10 054 621	6 982 976	6 883 274	4 386 663
Sum drift pr. m ²	157	109	108	69
Sum lønskostnadar	1 836 000	1 836 000	1 836 000	1 836 000
Sum totale vedlikehaldskostnadar	11 890 621	8 818 976	8 719 274	6 222 663
Sum pr. M²	186	138	136	97

Totalt har Herøy kommune eit vedlikehaldsnivå på 186 kr pr m² i 2009, 138 kr pr m² i 2010, 136 kr pr m² i 2011 og 97 kr pr m² i 2012.

KOSTRA-TAL

Ei samanlikning med nabokommunane i høve KOSTRA -tal gjev følgjande oppsett:

Kommunar	2009	2010	2011	2012	SNITT
Herøy	163	105	97	54	105
Sande	59	51	41	44	49
Vanylven	138	47	58	47	73
Ulstein	21	78	55	15	42
Hareid	42	22	35	25	33
Volda	24	71	46	14	39
Ørsta	82	39	27	38	47
Landet	115	95	76		95
M & R	92	80	65	57	74
Gruppe 8	98	64	52	54	67

Tal i heile kroner gjeld driftsrekneskapet og ikkje investering. Samla utgifter til vedlikehaldsaktivitetar i kommunal eigedomsforvaltning pr. m².

Samla sett har Herøy kommune i snitt hatt eit relativt høgt utgiftsnivå pr. m² samanlikna med Møre og Romsdal fylke og Kostragruppe 08 (samanliknbar gruppe). Ein har også dei høgaste vedlikehaldskostnadane i forhold til nabokommunane. Ein registrerar derimot at ein har hatt ein nedgang i vedlikehaldsutgifter pr m² i kontrollperioden (halvert i 2012 i forhold til 2010 og 2011).

Desse tala gjeld løn til vedlikehaldsarbeidarar (ikkje vaktmeistrane o.l.) samt varer og tenester knytt til vedlikehald. Utgifter til forvaltning av eigedomen (adm., forsikringar, skattar og avgifter) og drift av eigedomen (laupande drift, reinhald, energi, vatn avlaup og renovasjon) inngår ikkje. Ein stiller derimot spørsmål ved KOSTRA rapporteringa som kommunen har sendt inn då ein mistenker at ein del av kostnadane som er ført på vedlikehaldskontoane stammar frå drifta og ikkje kan karakteriserast som vedlikehaldsoppgåver (sjå avsnitt om kostnadane ført på 12300 og 12500 ovanfor).

Tilstandsbarometer 2013 – Herøy kommune

Multiconsult og NBEF (Norges bygg- og eiendomsforening) utarbeida ei ny kartlegging i 2013 "Tilstand og vedlikeholdsstatus i kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse". Herøy kommune var med på denne kartlegginga, og i den samanheng fekk ein utarbeida egne tal. Leiar for eigedomsavdelinga har presisert at dette er ein rein kontorteknisk tilstandsanalyse utan spesiell synfaringar/ undersøkingar, og at ein derfor tala derfor kan avvike frå

verkelegheita. Ein registrerar blant anna at rapporten ikkje har teke med bustadar og at det samla bruttoarealet berre er på ca 48 000m².

I rapporten blei teknisk tilstandsgrad vurdert der tilstandsgrad 0 representerte en svært god tilstand, mens tilstandsgrad 3 representerer svært dårlig tilstand. Samla teknisk tilstand blei for Herøy kommune vurdert til 1,7 medan gjennomsnittleg teknisk tilstand på nasjonalt nivå ligg på 1,3. Vidare går det fram at oppgraderingsbehovet på kort sikt (0-5år) er estimert til 180 mill kr og på lang sikt (6-10 år), er estimert til 160 mill kr. Samla kostnad er derfor 340 mill kr som for utvalet (48 000m²) vil bety ein pris pr kvadratmeter på 7 100 kr for Herøy kommune (sjå tabell nedanfor).

Bygningstype	Oppgraderingsbehov, periodisert og samlet				
	Brutto-areal (m ²)	0-5 år [mill. kr]	6-10 år [mill. kr]	Samlet [mill. kr]	Samlet [kr/m ²]
Alders/sykehjem, øvrige helsebygg	10 481	40	40	80	7 600
Annen skolebygg, bibliotek og museum	-	-	-	0	-
Barnehage, lekeparks	959	0	0	0	0
Bolig	-	-	-	0	-
Diverse bygninger	4 634	0	0	0	0
Grunnskole	23 549	100	80	180	7 600
Idrettsbygg	-	-	-	0	-
Kontor- og forretningsbygg	2 200	10	10	20	9 100
Kulturbygg	5 623	30	30	60	10 700
Lager, garasje, verksted etc	500	0	0	0	0
Videregående skole	-	-	-	0	-
Samlet	47 946	180	160	340	7 100

5.3.3 Vurdering

Vedlikeholdskostnader i driftsrekneskap og investeringsrekneskap.

Tabellane viser at det er ulike vedlikeholds nivå på dei ulike bygga. Det er store forskjellar i gjennomsnittstala når det gjeld vedlikeholdskostnader pr. m². Det vil frå år til år vere store variasjonar på vedlikeholdskostnadane på dei forskjellige bygga. Dette på grunn av at eit eller fleire bygg vert prioritert eit år og andre neste.

Herøy kommune ser ut til å ha eit vedlikeholds nivå innanfor dei anbefalte normtala frå dei ulike rapportane omtalt i punkt 5.3.1 i kontrollperioden, men ei registrerar at vedlikeholds nivået har blitt redusert kvart år i kontrollperioden. Om ein legg til grunn ambisjonsnivå A og B utarbeida av Multiconsult kan det for Herøy kommune bety eit oppgraderingsbehov på 153– 243 millionar kroner om ein tek utgangspunkt bygningsmasse på 64000m², og eit årleg vedlikeholdsbudsjett på 6,4 – 12,8 millionar kroner. Tek en derfor utgangspunkt i kontoane 12300, 12301 og 12500 (drift) + estimerte lønskostnader var den årlege vedlikeholdskostnaden vore på 6,2 millionar kroner i 2012. Det går fram av kommunen sin vedlikehold og utviklingsplan at kommunen hadde avsett 3,2 mill kr til planlagt vedlikehold i 2013.

KOSTRA

I forhold til KOSTRA - tal har Herøy kommune i snitt hatt eit relativt høgt utgiftsnivå pr. m² samanlikna med Møre og Romsdal fylke og Kostragruppe 08 (samanliknbar gruppe). Ein ligg likevel på same nivå som dei fleste nabokommunane.

Desse tala gjeld løn til vedlikehaldsarbeidarar (ikkje vaktmeistrane o.l.) samt varer og tenester knytt til vedlikehald. Utgifter til forvaltning av eigedomen (administrasjon, forsikringar, skattar og avgifter) og drift av eigedomen (laupande drift, reinhald, energi, vatn avlauf og renovasjon) inngår ikkje.

Lønnskostnadar utført av vaktmeistrane inngår ikkje i KOSTRA-tala. Dette betyr at for Herøy kommune er vedlikehaldskostnadane framstilt i KOSTRA, lågare enn dei faktiske kostnadane.

KOSTRA- tala seier lite om kvaliteten på dei ulike tenestene. Kvaliteten på kva som vert rapportert har ein heller ikkje undersøkt. Ein skulle tru at dei som har store utgifter pr. m² også vil ha ein betre kvalitet på vedlikehaldet enn dei som har låge utgifter pr. m². Dette treng ikkje vere gjennomgåande, men det vil vere rimeleg å forvente noko i den retninga.

5.3.4 Konklusjon

Herøy kommune ser ut til å ha eit vedlikehaldsnivå på høgde med dei anbefalte normtala frå dei ulike rapportane omtalt i punkt 5.3.1. I forhold til KOSTRA- tal har Herøy kommune i snitt hatt høgaste utgiftsnivå pr. m² av nabokommunane på Søre Sunnmøre samanlikna med Møre og Romsdal fylke og Kostragruppe 08 (samanliknbar gruppe). Det skal derimot nemnast at trass pengebruken kan ikkje revisjonen sjå at vedlikehaldet er vesentleg betre i Herøy om ein samanliknar med Ørsta og Sande der det har blitt gjennomført liknande prosjekt.

6 ANBEFALINGAR

1. Kommunen bør få fullført kartlegginga av den kommunale bygningsmassen og få dette implementert i sitt FDV- system.
2. Kommunen bør utarbeide ein fleirårig vedlikehaldsplan med tidsperspektiv , og samordna med økonomiplan inkl. kostnadar og prioritering. Denne bør bygge på kommunen sine egne tilstandsvurderingar forutsatt at anbefaling 1 er gjennomført/fullført.
3. Kommunen bør gjennomgå vaktmeistertenesta, spesielt med tanke på periodisk tilsyn med den kommunale bygningsmassen.

7. Rådmannen sin Kommentar

Rapporten har vore på høyring hos rådmannen. Vi har motteke tilbakemelding frå leiar for eigedomsavdelinga og justert rapporten i forhold til punkt som går fram nedanfor:

Tilbakemelding leiar eigedomsavdelinga 12.12.13:

Her er mine merknadar til utkast til rapport. Merknadane vert knytta til dei einskilde kapittela fortløpande.

Organisasjonskartet vårt ser slik ut, sjå vedlegg.

Side 9 – rett under org.kart

- *Driftsseksjonen v/ fagleiar drift har hovedsansvaret for teknisk drift av bygningsmassen. Driftsseksjonen, herunder vaktmeisterane, har såleis hovedansvaret for det daglege tilsynet med bygga i tillegg til at dei rykker ut ved tilkalling.*
- *3. avsnitt må skrivast om. Hadde eg fått rapporten i word-format kunne eg kome med forslag direkte, men essensen er dette: Vaktmeisterane har sine primæroppgaver innanfor løpande drift og vedlikehald, medan større vedlikehaldsarbeid vert planlagt og gjennomført av fagleiar vedlikehald/investering. Nokon tilsynsoppgåver ligg til verksemdene som brukarar av bygga. Dette skal formaliserast i løpet av 2014 gjennom eigne samarbeidsavtalar med dei ulike verksemdene.*

Side 11

- *Kommunen har ikkje utarbeida vedlikehaldsplan for 2014-2017, men dette er noko vi arbeidar for å få på plass. Du har vel fått oversendt eit førebels utkast til slik plan, men den er langt frå ferdig og skal ikkje presenterast som ein endeleg plan for denne perioda pt. og må korrigerast heile rapporten igjennom.*

Side 12

- *Bassenger er pt. leigd ut til Sunnmørsbadet Fosnavåg AS.*

Side 13

- *Strakstiltak: lekasjen har vore der heile tida. Ein har pt. ikkje klart å stoppe lekasjen.*

Helsing

ROBERT MYKLEBUST

Eigedomsleiar

Vedlegg 2.

Oversikt over lenker til lover og forskrifter som gjelder for kommunale bygninger:

Kunnskapsdepartementet:

Tema:

Fysisk og psykisk arbeidsmiljø for barn og ungdom i skolen. Kapittel 9a i Opplæringsloven.

Opplæringsloven: <http://www.lovdato.no/all/hl-19980717-061.html>

Etat/tilsyn:

Utdanningsdirektoratet: <http://www.udir.no/>

Fylkesmannen: <http://www.fylkesmannen.no/default.htm>

Skolemyndighetene

Helse- og Omsorgsdepartementet:

Tema:

Fysisk og psykisk miljø for alle brukere av bygg. Krav til innelima, støyforhold, hygiene, lysforhold, luftkvalitet, legionella.

Lov/forskrift

Lov om folkehelsearbeid (folkehelseoven): <http://www.lovdato.no/all/hl-20110624-029.html>

Forskrift om miljørettet helsevern (Kap 3 a – Legionella): <http://www.lovdato.no/cgi-wift/ldles?doc=/for/ff-20030425-0486.html>

Forskrift om målrettet helsevern i barnehager og skoler:
<http://www.lovdato.no/for/sf/ho/ho-19951201-0928.html>

Etat/tilsyn

Helsetilsynet: <http://www.helsetilsynet.no/>

Fylkesmannen: <http://www.fylkesmannen.no/default.htm>

Den kommunale helsemyndigheten

Arbeids- og Inkluderingsdepartementet:

Tema:

Fysisk og psykisk arbeidsmiljø for alle ansatte i kommunal virksomhet.

Helse miljø og sikkerhet for alle levereandørere som kommunen engasjerer.

- Lov/forskrift

Arbeidsmiljøloven: <http://www.lovdato.no/all/hl-20050617-062.html>

Internkontrollforskriften: <http://www.lovdato.no/ltavd1/filer/sf-20090803-1028.html>

Byggherreforskriften <http://www.lovdato.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-19961206-1127.html>

- Etat/tilsyn

Arbeidstilsynet: <http://www.arbeidstilsynet.no/>

Miljøverndepartementet:

Tema:

Helsefarlige stoffer - Asbest, PCB, kjemikalier m.m.

Sikkerhet på lekeplasser

- Lov/forskrift

Forurensingsloven: <http://www.lovdatab.no/all/nl-19810313-006.html>

Sikkerhetsforskrift for lekeplassutstyr: <http://www.lovdatab.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/usr/www/lovdatab/for/sf/jd/jd-19960719-0703.html&dep=alle&titt=lekeplass&>

- Etat/tilsyn

Statens forurensingstilsyn: <http://www.klif.no/>

Justis- og Politidepartementet:

Tema:

Brann og El-sikkerhet

Brannsikkerhet

- Lov/forskrift

Lov om tilsyn med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr: <http://www.lovdatab.no/cgi-wift/ldles?doc=/all/nl-19290524-004.html&3>

Lov om brann- og eksplosjonsvern: <http://www.lovdatab.no/all/nl-20020614-020.html>

- Etat/tilsyn

Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB): <http://www.dsb.no/>
Kommunale brannvesen

Kommunal- og Regionaldepartementet:

Tema:

Regnskap, forvaltning og rapportering

Formuesbevaring (Vedlikehold skal finansieres over driftsbudsjettet, oppgradering over investeringsbudsjettet.)

Bygningsteknikk (mest i forbindelse med nybygg, ombygging og rehabilitering)

- Lov/forskrift

Kommuneloven: <http://www.lovdatab.no/all/nl-19920925-107.html>

Forskrift om årsbudsjett: <http://www.lovdatab.no/for/sf/kr/kr-20001215-1423.html>

Forskrift om årsregnskap og årsberetning: <http://www.lovdatab.no/for/sf/kr/kr-20001215-1424.html>

Bygningsloven (PBL): <http://www.lovdatab.no/all/nl-20080627-071.html>

Teknisk forskrift (TEK): <http://www.lovdatab.no/for/sf/kr/kr-19970122-0033.html>

- Etat/tilsyn

Fylkesmannen: <http://www.fylkesmannen.no/default.htm>

Kommunerevisor

Statens Bygningstekniske etat (BE): <http://www.be.no/>

Bygningsmyndighetene i kommunen

Vedlegg 1				
Konto 12301	2009	2010	2011	2012
Diagnose, behandling, re habilit	0	0	0	10020
Institusjonslokaler	24499	0	33533	7371
Pleie, omsorg	8800	0		0
Herøy Sjukeheim	349269	121421	862453	240428
Myrvåg Sjukeheim	18907	100646	38154	88116
Herøy helse og omsorgssenter	0	0	27442	7042
Helsesenter Eggesbønes	24520	4080	11702	0
Kommunalt disponerte boliger	0	0	62000	0
Tun i tun	22513	26182	50920	26099
Holmsild brygge	3670	1830	5984	1536
Myrvåg omsorgsbustadar	21680	5944	14397	36619
Trygdebustad 1	632	12786	25443	9220
Trygdebustad 2	26078	180783	579238	42387
Ospenesvegen 5	0	0	48753	3099
Myklebustunet	0	2256	2372	1826
Toftetunet	90	6128	14035	8542
Nestunet	16327	6921	2730	23820
Psykiatrisk dagsenter	0	2776	0	0
Psykiatrisk dagsenter klokkarg.	0	946	0	21178
Frøystad utleigebustadar nr. 1	0	1060	81519	0
Frøystad utleigebustadar nr. 2	1750	0	0	0
Trolldalen utleigebustadar nr 1	2932	1221	1935	0
Trolldalen utleigebustadar nr 2	2455	0	1666	96938
Bendalen Utleigebustad	152483	0	1920	884
Storneset utleigebustadar	0	0	1883	3725
Myklebust, øvre myklebust	0	0	0	1051
kverntun utleigebustad	68921	55024	22300	0
Myklebust, storebakken 3	1414	136490	2782	0
Solberg terrasse	19496	8040	1429	182729
Evanerhuset	656965	111980	18022	0
Jacobsenhuset	186115	11764	77632	4192
Vatnevegen	0	0	3856	0
Eggesbøvegen 1	0	7408	2739	0
Lunåsen	0	9440	0	0
Førskole	2781	0	0	0
Bergslia barnehage	1107	7170	14875	8170
Myrsnipa barnehage	27946	83023	52902	30650
Moltu barnehage	67266	4544	21887	5360
Leikanger barnehage	7121	15062	41578	21712
Grunnskole	196	13101	0	0
Skolelokaler	69079	82700	0	28475
Nerlandsøy skule	61235	325289	444092	28043
Bergsøy skule, Borga	1083985	756766	58993	62700
Bergsøy skule, Blåhaugen	78768	11452	129483	172403
Einedalen skule	660	2340	5206	9968
Leine skule	14242	0	0	1125
Frøystad skule	14842	1500	0	2679
Remøy skule	19768	0	0	0

Bø skule	2841	2560	7766	0
Stoksund skule	175928	111407	205752	89328
Stoksund skule basseng	0	0	19441	49941
Møltu skule	16190	9083	696015	90769
Leikange skule	305354	11670	299293	289582
Myrvåg skule	298	0	0	5235
Ytre Herøy ungdomsskule	1897816	102716	8680	345824
Administrasjon	20072	0	131703	0
Interne servicetjenester vaktmeisterbase	0	7387	0	46679
Interne servicetjenester	238404	280782	248137	259058
Herøy Rådhus	187687	33758	573106	664858
Verkstad/brannstasjon	125406	11589	31766	69267
Idrett	34695	40931	105770	12570
Musèer	0	0	0	0
Kommunale kulturbygg	3102	6270	22719	10852
Herøy kulturhus/herøyhallen	134368	67095	831755	244091
Andre eigendomar Herøy gard	216751	212343	187848	184315
Offentlig toalett Goksøyra	0	1952	5705	24403
Fristadbygget	0	0	0	60750
SUM Konto 12301	6417424	3017616	6141311	3635629

Konto 12300	2009	2010	2011	2012
Diagnose, behandling, re habilit	125663	0	0	1487
Institusjonslokaler	383089	0	0	2760
Pleie, omsorg	6081	0	0	0
Herøy Sjukeheim	1629	0	0	1200
Myrvåg Sjukeheim	0	0	0	19889
Herøy helse og omsorgssenter	0	0	0	0
Helsesenter Eggesbønes	0	0	0	0
Kommunalt disponerte boliger	1013646	770	0	0
Tun i tun	0	523	0	1438
Holmsild brygge	0	0	0	0
Myrvåg omsorgsbustadar	0	0	0	0
Trygdebustad 1	0	0	0	0
Trygdebustad 2	0	0	0	0
Ospenesvegen 5	0	0	0	0
Myklebustunet	0	0	0	0
Toftetunet	0	0	0	0
Nestunet	0	0	0	1536
Psykiatrisk dagsenter	0	0	0	0
Psykiatrisk dagsenter klokkarg.	0	0	0	0
Frøystad utleigebustadar nr. 1	0	0	0	0
Frøystad utleigebustadar nr. 2	0	0	0	0
Trolldalen utleigebustadar nr 1	3325	0	0	0
Trolldalen utleigebustadar nr 2	0	0	0	0
Bendalen Utleigebustad	0	0	0	0
Storneset utleigebustadar	353	0	0	0
Myklebust, øvre myklebust	0	0	0	0
kverntun utleigebustad	0	0	0	0
Myklebust, storebakken 3	0	0	0	0
Solberg terrasse	0	0	0	0
Evanerhuset	0	0	0	0
Jacobsenhuset	0	0	0	0
Vatnevegen	0	0	0	0
Eggesbøvegen 1	0	0	0	0
Lunåsen	0	0	0	0
Førskole	69523	2200	0	68847
Bergslia barnehage	0	0	0	0
Myrsnipa barnehage	560	0	0	8778
Moltu barnehage	5515	0	0	0
Leikanger barnehage	0	0	0	0
Grunnskole	695	0	0	0
Skolelokaler	657403	4667	7500	12504
Nerlandsøy skule	0	0	0	0
Bergsøy skule, Borga	25062	0	0	0
Bergsøy skule, Blåhaugen	0	0	0	120
Einedalen skule	0	0	8520	0
Leine skule	0	0	0	0
Frøystad skule	0	0	0	0
Remøy skule	0	0	0	0

Bø skule	0	0	0	0
Stoksund skule	8671	0	0	0
Stoksund skule basseng	0	0	0	0
Moltu skule	949	0	0	0
Leikange skule	322	0	1758	839
Myrvåg skule	0	0	0	0
Ytre Herøy ungdomsskule	0	0	0	0
Administrasjon	43539	0	0	0
Interne servicetjenester vaktmeisterbase	0	0	0	0
Interne servicetjenester	383	0	0	0
Herøy Rådhus	4006	0	0	0
Verkstad/brannstasjon	0	3435	0	0
Idrett	0	0	19242	2458
Musèer	2180	0	1275	0
Kommunale kulturbygg	194127	0	44573	7552
Herøy kulturhus/herøyhallen	0	0	0	0
Andre eigendomar Herøy gard	0	0	0	0
Offentlig toalett Goksøyra	0	0	0	84
Fristadbygget	0	0	0	8333
SUM Konto 12300	2546721	11595	82868	137825

Konto 12500	2009	2010	2011	2012
Diagnose, behandling, re habilit	27288	162683	160	2230
Institusjonslokaler	247041	840081	303	0
Pleie, omsorg	0	4216	0	0
Herøy Sjukeheim	10078	25121	23837	11235
Myrvåg Sjukeheim	3581	4020	5021	1472
Heimesjukepleie distrikt 2	2734	0	0	0
Herøy helse og omsorgssenter	0	0	2890	1729
Helsesenter Eggesbønes	0	1688	0	0
Kommunalt disponerte boliger	212291	1272342	0	0
Tun i tun	13702	11372	16944	6303
Holmsild brygge	182	28	9358	12140
Myrvåg omsorgsbustadar	3686	468	3468	2985
Trygdebustad 1	115	20965	598	300
Trygdebustad 2	975	34463	9010	3440
Solheim utleigebustadar	0	0	704	0
Ospenesvegen 5	0	0	6656	7358
Myklebustunet	85	576	1292	141
Toftetunet	2671	1218	1972	3102
Nestunet	40599	13210	5924	5699
Psykiatrisk dagsenter	0	495	0	0
Psykiatrisk dagsenter klokkarg.	0	0	0	0
Frøystad utleigebustadar nr. 1	2034	2452	43377	0
Frøystad utleigebustadar nr. 2	2453	0	12944	1280
Trolldalen utleigebustadar nr 1	25421	1757	0	0
Trolldalen utleigebustadar nr 2	1412	6347	0	28614
Bendalen Utleigebustad	9974	0	558	8612
Storneset utleigebustadar	1492	0	854	7481
Myklebust, øvre myklebust	0	0	529	3742
kverntun utleigebustad	1630	2721	92	0
Myklebust, storebakken 3	0	43	8403	7244
Solberg terrasse	0	312	0	13632
Evanerhuset	3091	501	0	0
Jacobsenhuset	0	3610	202	715
Vatnevegen	0	0	3118	9465
Eggesbøvegen 1	0	4667	2222	832
Lunåsen	0	47070	0	0
Førskole	21229	127233	924	0
Bergslia barnehage	12728	4850	12583	12051
Myrsnipa barnehage	8547	14246	12714	7632
Moltu barnehage	4492	8419	17828	25552
Leikanger barnehage	319	2297	16459	1674
Grunnskole	0	0	4558	0
Skolelokaler	138828	827024	0	26067
Nerlandsøy skule	4898	3991	8333	21089
Bergsøy skule, Borga	8568	41321	10044	7747
Bergsøy skule, Blåhaugen	1869	4618	13530	34050
Einedalen skule	421	6020	3681	2122
Leine skule	0	0	467	0

Frøystad skule	1424	0	0	216
Remøy skule	2471	0	0	2380
Bø skule	61	18686	0	0
Stoksund skule	17748	53006	137258	26956
Stoksund skule basseng	0	0	5293	7400
Moltu skule	418	2257	1128	34910
Leikange skule	0	621	44491	9261
Myrvåg skule	2035	1844	391	0
Ytre Herøy ungdomsskule	63501	11923	19074	7307
Administrasjon	10497	29927	0	0
Interne servicetenester vaktmeisterbase	719	1028	2292	49012
Interne servicetenester	60474	4216	30394	41653
Herøy Rådhus	3601	7235	23055	77233
Verkstad/brannstasjon	45583	37212	73164	4710
Idrett	80	15295	4260	45750
Musèer	0	0	0	0
Kommunale kulturbygg	59415	258795	33089	13876
Herøy kulturhus/herøyhallen	8015	8086	7273	6546
Andre eigendomar Herøy gard	0	77	16376	6526
Offentlig toalett Goksøyra	0	1112	0	1738
Fristadbygget	0	0	0	0
SUM Konto 12500	1090476	3953765	659095	613209

