



# **Vedlikehold av bygningmassen**

***Nord-Trøndelag fylkeskommune***

**Forvaltningsrevisjon nr 1700-1/2011**

## Forord

KomRev Trøndelag IKS har i perioden september til desember 2010 gjennomført en forvaltningsrevisjon av vedlikehold av bygningsmassen i Nord-Trøndelag fylkeskommune. Prosjektet er bestilt av kontrollutvalget som del av Plan for forvaltningsrevisjon 2008-2011, sist rullert i kontrollutvalgets møte 8. juni 2010.

Vår kontaktperson i fylkeskommunen har vært overingeniør Tor Nilsen ved Eiendomsavdelingen.

Vi takker for et positivt samarbeid.

Steinkjer 21.01.2011

Tove Melgård  
*Oppdragsansvarlig revisor*

Marte Bjørnelv  
*Prosjektleder*

## Innholdsfortegnelse

0 Sammendrag.....	4
1 Innledning.....	6
1.1 Kontrollutvalgets bestilling .....	6
1.2 Bakgrunn .....	6
2 Problemstillinger .....	7
3 Gjennomføring og metode .....	7
4 Revisjonskriterier .....	8
5 Data .....	10
5.1 Organisering og ansvar.....	10
5.2 Ressursbruk .....	11
5.3 Mål og strategi.....	12
5.4 System for oversikt over vedlikeholdsbehov .....	13
5.5 System for vedlikeholdsplaner .....	14
5.6 Rapportering og oppfølging .....	14
5.6.1 Øremerkede vedlikeholdsmidler .....	14
5.6.2 Frie vedlikeholdsmidler.....	15
5.6.3 Dataverktøyet Facilit .....	16
5.6.4 Rapportering til politisk nivå.....	16
6 Vurdering .....	17
6.1 Ressursbruk .....	17
6.2 Mål og strategi.....	18
6.3 System for oversikt vedlikeholdsbehov .....	18
6.4 System for vedlikeholdsplaner .....	19
6.5 Rapportering og oppfølging .....	19
7 Konklusjon .....	20
7.1 Anbefalinger.....	21
8 Høring.....	21
Litteraturliste .....	22

## 0 Sammendrag

KomRev Trøndelag IKS har gjennomført en forvaltningsrevisjon av vedlikehold av bygningsmassen i Nord-Trøndelag fylkeskommune. Følgende problemstillinger er undersøkt:

- Er ressursbruken på vedlikehold slik at bygningskapitalen ikke forringes?
- Foreligger det overordnede politiske mål for vedlikeholdet?
- Har fylkeskommunen oversikt over vedlikeholdsbehovet/bygningsmassens tilstand?
- Er det utarbeidet vedlikeholdsplaner/prioriteringer?
- Har fylkeskommunen et system for oppfølging av vedlikeholdsplanene, og fungerer dette?

Prosjektet er avgrenset til å omfatte vedlikeholdet av de videregående skolene i fylket. Revisor vurderer ikke den faktiske tilstanden på bygningsmassen eller mulig vedlikeholdsetterslep.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av informasjon framkommet i analyse av dokumenter, samt intervju med Eiendomsavdelingen og tre skoler. Fylkeskommunens praksis er vurdert opp mot revisjonskriterier hentet fra NOU 2004:22 *”Velholdte bygninger gir mer til alle – Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren”* og Multiconsults (2008) estimat for gjennomsnittlig kostnadsbehov for vedlikehold av (fylkes-) kommunal bygningsmasse.

Revisors gjennomgang viser at Nord-Trøndelag fylkeskommune de siste årene har hatt stort fokus på nyinvesteringer, og noe mindre fokus på systemer for løpende vedlikehold. Etter hvert som det store skoleinvesteringsprogrammet slutføres, er et viktig at fylkeskommunen utarbeider en uttalt strategi for framtidig vedlikehold, og at denne forankres politisk. Slik revisor ser det har fylkeskommunen et forbedringspotensial når det gjelder å tydeliggjøre strategi og mål for eiendomsforvaltningen, og herunder vedlikeholdet av bygningsmassen, i politiske styringsdokument.

Gjennom skoleinvesteringsprogrammet har fylkeskommunen tatt sikte på å ”bygge seg ut” av noe av vedlikeholdsetterslepet på bygningsmassen. Revisors gjennomgang viser at sammenliknet med normtallet må ressursbruken på vedlikehold økes for at verdiene i bygningsmassen ikke skal forringes.

Et rasjonelt system for utføring av vedlikehold forutsetter at man kjenner bygningsmassens tilstand, og behovet for vedlikehold. Eiendomsavdelingen har ikke en samlet tilstandsvurdering for alle fylkeskommunens bygg som viser vedlikeholdsbehovet. Slik revisor ser det er det viktig at fylkeskommunen har en slik oversikt, da dette kan synliggjøre et vedlikeholdsetterslep.

Gjennomgangen viser at Eiendomsavdelingen har en samlet plan for bruk av de øremerkede vedlikeholdsmidlene der tiltak for alle skolene er prioritert. Skolene har også egne planer for utføring av mindre vedlikehold som er finansiert over skolenes eget budsjett. Fylkeskommunen har i dag kun ettårsplaner for vedlikehold av bygningsmassen. For at vedlikeholdet i enda større grad skal bli planmessig, er det viktig å planlegge tiltak ut over ett år, og her mener revisor at fylkeskommunen har et forbedringspotensial.

Fylkeskommunen har et godt system for oppfølging av bruken av de øremerkede vedlikeholdsmidlene, det vil si de midler fylkestinget har bevilget til vedlikehold i regi av Eiendomsavdelingen, og systemet fungerer etter hensikten. Hvorvidt det faktisk brukes til 10 millioner kroner til vedlikehold i fylkeskommunen er avhengig av skolenes prioriteringer, da skolene disponerer 40 % av vedlikeholdsmidlene det er budsjettet med. Slik revisor ser det har fylkeskommunen ikke et godt system for oppfølging av bruken av midlene. I dag er det ingen annen rapportering på bruken av disse midlene ut over det man kan lese av skolenes regnskapstall.

Eiendomsavdelingens rådgiverrolle overfor virksomhetene er tydelig forankret i den ansvarsfordelingen som er etablert, og dataverktøyet Facilit er viktig for Eiendomsavdelingens mulighet til å følge opp skolene. Her ser vi at fylkeskommunen har en utfordring knyttet til å utnytte mulighetene i systemet. Det er behov for kompetanseheving på bruken av Facilit på skolene, og dette mener revisor at Eiendomsavdelingen bør ha større fokus på.

**Revisors anbefalinger:**

- Fylkeskommunen bør prioritere arbeidet med den tidligere bebudede plan for styrking og organisering av vedlikeholdet av bygningsmassen. Planen bør forankres politisk.
- Fylkeskommunen bør prioritere arbeidet med å få en oppdatert tilstandsvurdering av den samlede bygningsmassen.
- Fylkeskommunen bør utarbeide langtidsplaner for vedlikehold av bygningsmassen.
- Fylkeskommunen bør vurdere å etablere et system for oppfølging av vedlikeholdsmidler gitt gjennom skolenes frie ressursramme.
- Fylkeskommunen bør prioritere kompetanseheving på bruk av dataverktøy for planlegging og styring av vedlikeholdet.

# 1 Innledning

## 1.1 Kontrollutvalgets bestilling

Prosjektet ”Vedlikehold av bygningsmassen” er bestilt av kontrollutvalget som del av Plan for forvaltningsrevisjon 2008-2011, sist rullert i kontrollutvalgets møte 8. juni 2010. Kontrollutvalget vedtok prosjektplan i møte 31. august 2010 (sak 32/10). I møtet ble det understreket at kontrollutvalget ønsket fokus på *oppfølging* av vedlikeholdssystemene. Kontrollutvalget ønsket også en beskrivelse og vurdering av fylkeskommunens *ressursbruk* når det gjelder vedlikehold.

## 1.2 Bakgrunn

Eiendomsforvaltningen i kommunesektoren har de siste årene vært gjenstand for en del negativ omtale på grunn av stort vedlikeholdsetterslep på bygningsmassen. Utsatt vedlikehold kan føre til at verdiene forringes.

Fylkestinget har vedtatt et omfattende investeringsprogram for skolene gjennom *En skole for framtida – videregående skoler i Nord-Trøndelag mot 2020*<sup>1</sup>. Ifølge økonomiplanen 2010-2013 er totalt vedtatt investeringsvolum i perioden 2006-2013 ca 1,2 milliarder kroner.

### Oversikt over bygningsmassen

Nord-Trøndelag fylkeskommunes eiendommer består i hovedsak av bygningsmassen ved de 11 videregående skolene. I tillegg eier fylkeskommunen Fylkets Hus og noen mindre eiendommer. Fylkeskommunen eier totalt en bygningsmasse på 176 500 m<sup>2</sup>. Fylkeskommunen har en oppdatert elektronisk oversikt over sine eiendommer i det webbaserte FDV<sup>2</sup>-verktøyet Facilit.

I forbindelse med fylkestingets prioritering av skoleinvesteringene, vises det til en kartlegging fra 2000/2001 av vedlikeholdsstatus for fylkeskommunens bygninger<sup>3</sup>. Denne kartleggingen, samt senere rapporter utarbeidet av Eiendomsavdelingen, lå til grunn for skoleinvesteringsvedtaket i 2006. Før skoleinvesteringene ble vedlikeholdsetterslepet for skolebygningene estimert til ca 150-200 mill. kroner<sup>4</sup>.

### Definisjon av vedlikehold

Multiconsult og PricewaterhouseCoopers (PwC) utarbeidet i 2008 en rapport på oppdrag for KS: ”Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde”. I denne rapporten defineres *vedlikehold* som tiltak og oppgaver som er nødvendig for å opprettholde fastsatt kvalitetsnivå (standard) for bygningen med tekniske installasjoner. Dette kan være både planlagt vedlikehold og utskiftinger. *Drift* defineres her som daglig, ukentlig og månedlig drift og ettersyn gjennom året, det vil si oppgaver og rutiner som er nødvendig for at bygget med tekniske installasjoner skal fungere funksjonelt.

---

<sup>1</sup> Sak 21/2006, Fylkestinget i Nord-Trøndelag fylkeskommune, vedtak den 27.4.2006.

<sup>2</sup> Forvaltning, drift og vedlikehold.

<sup>3</sup> Fylkestingssak 21/2006: En skole for framtida - videregående skoler i Nord-Trøndelag mot 2020.

<sup>4</sup> NTFK: Rapport: Utviklings- og investeringsbehov for de videregående skoler i Nord-Trøndelag. Effektive og pedagogisk funksjonelle læringsarenaer for de videregående skoler (2005).

I NOU 2004:22 defineres planmessig vedlikehold: *”Med planmessig vedlikehold mener vi tiltak som tar sikte på å opprettholde kvaliteten eller forsinke forringelsen av de tekniske egenskapene som er nødvendig for at bygningsdelene skal kunne funksjonere som forutsatt. (...) Vedlikeholdet sikter altså mot å forlenge den tekniske levetiden til bygningen og bevare estetiske kvaliteter som ellers ville blitt forringet”* (kapittel 3.1.4).

Ifølge Multiconsult og PwC det relativt utbredt å la en bygning forfalle gradvis og deretter foreta en større opprustning, gjerne i forbindelse med ombygging og tilpasning til endret bruk. Hvis man kan forutse at det blir behov for større ombyggingsarbeider, kan det være kostnadseffektivt å utsette noe av vedlikeholdet.

Et annet alternativ er å vente til det oppstår akutte behov for utbedring av skader. Dette kan på den ene side føre til at kostnadene kan utsettes lengst mulig, men vil på den annen side lett føre til at arbeidene ikke gjøres på en kostnadseffektiv måte. I mange tilfeller vil det også være stor risiko for følgeskader, som medfører ytterligere reparasjonskostnader.

## 2 Problemstillinger

På bakgrunn av kontrollutvalgets bestilling er følgende problemstillinger valgt for prosjektet:

- Er ressursbruken på vedlikehold slik at bygningskapitalen ikke forringes?
- Foreligger det overordnede politiske mål for vedlikeholdet?
- Har fylkeskommunen oversikt over vedlikeholdsbehovet/bygningsmassens tilstand?
- Er det utarbeidet vedlikeholdsplaner/prioriteringer?
- Har fylkeskommunen et system for oppfølging av vedlikeholdsplanene, og fungerer dette?

### Avgrensning

Prosjektet er avgrenset til å omfatte vedlikeholdet av de videregående skolene i fylket.

Revisor vurderer ikke den faktiske tilstanden på bygningsmassen eller mulig vedlikeholdsetterslep.

## 3 Gjennomføring og metode

Undersøkelsen er utført i henhold til Norges kommunerevisorforbunds (NKRF) Standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001. Revisor må utføre forvaltningsrevisjonen systematisk, og vurderinger og konklusjoner må bygge på pålitelige og gyldige data som gir et reelt bilde av situasjonen.

Vi har i prosjektet gjennomgått relevante dokumenter for å få informasjon om fylkeskommunens vedlikehold av bygningsmassen. Dette inkluderer alle fylkestingssaker i perioden 2005 til 2010.

Vi har intervjuet overingeniør i Eiendomsavdelingen med spesielt ansvar for koordinering av vedlikehold. Vi har også intervjuet driftsleder og driftsoperatør(er) på tre skoler i fylket. Vi valgte skoler med ulikt elevtall; en liten, en mellomstor og en stor skole. All data fra intervju er verifisert av informantene. Som en del av intervjuene har vi fått demonstrert de webbaserte verktøyene som brukes i arbeidet med vedlikehold.

I rapporten har vi brukt KOSTRA-tall <sup>5</sup> fra Statistisk sentralbyrå (SSB) for å sammenlikne ressursbruken i Nord-Trøndelag med andre fylker og landsgjennomsnittet. Gjennomgangen er avgrenset til regnskapsårene 2008 og 2009. Det finnes ikke tall for eiendomsforvaltningen i KOSTRA fra før 2008, så vi får derfor ikke til å se på utviklingen i ressursbruk før denne perioden. Kvaliteten på KOSTRA-tallene er avhengig av korrekt rapportering fra den enkelte (fylkes-)kommune, og vi tar derfor forbehold om dette.

Vi mener at metodene og datakildene som er brukt i prosjektet til sammen er med på å gi et bredt bilde av situasjonen, og er tilstrekkelig til å svare på problemstillingene.

## 4 Revisjonskriterier

Revisjonskriterier er den målestokken revisor vurderer innsamlet datamateriale opp mot. Revisjonskriterier kan hentes fra lover og forskrifter, kommunestyrevedtak, avtaleverk og interne retningslinjer med mer.

I dette prosjektet er praksis i Nord-Trøndelag fylkeskommune vurdert opp mot revisjonskriterier hentet fra NOU 2004:22 *”Velholdte bygninger gir mer til alle – Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren”*. Her er det listet opp kriterier for god eiendomsforvaltning (se alle kriteriene i vedlegg). Vi tar utgangspunkt i kriteriene i punkt 1 og 2 som berører vedlikehold.

God eiendomsforvaltning innebærer da blant annet at:

1) Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen, herunder vedlikeholdet.

- Mål, strategi og overordnet plan bør utformes skriftlig og vedtas formelt.

2) Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. Dette innebærer at:

- Aktiviteter og ressursbruk planlegges ut fra vedtatte mål (konkret planlegging, operasjonelle mål)

- Tilstand, prosesser og resultat rapporteres i forhold til målene.

---

<sup>5</sup> KommuneStatRapportering.



Multikonsult og PwC har i sin rapport ”Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde” (2008) estimert gjennomsnittlig kostnadsbehov for vedlikehold av (fylkes-) kommunal bygningsmasse. Det estimerte kostnadsbehovet omfatter alle kostnader til vedlikehold slik de er definert i NS 3454 ”Livssyklus-kostnader for byggverk”. Det betyr at alle periodiske vedlikeholdstiltak og utskiftninger er inkludert <sup>6</sup>.

For en gjennomsnittlig (fylkes)kommunal bygningsportefølje har Multikonsult estimert nødvendig vedlikeholdskostnad til å være ca **170 kr pr m<sup>2</sup> pr år** i gjennomsnitt og som annuitet <sup>7</sup>. Dette normtallet brukes for å vurdere fylkeskommunens ressursbruk når det gjelder vedlikehold.

Beregningen er basert på 60 års levetid/brukstid (som ofte legges til grunn for offentlige formålsbygninger). En levetid på 30 år vil avkorte behovet for vedlikehold til ca 100 kr/m<sup>2</sup> pr år i gjennomsnitt.

Fylkeskommunen har et tilfredsstillende system for planlegging og styring av vedlikeholdet dersom kravene i ovennevnte punkt i hovedsak er oppfylt.

---

<sup>6</sup> Det understrekes at kostnadsbehovet er satt ut fra et bygningsteknisk ståsted med tanke på verdibevarende vedlikehold. Det er dermed ikke hensyntatt hva som faktisk er mest totaløkonomisk fordelaktig i forhold til vedlikeholdsstrategi og økonomisk optimalt vedlikehold.

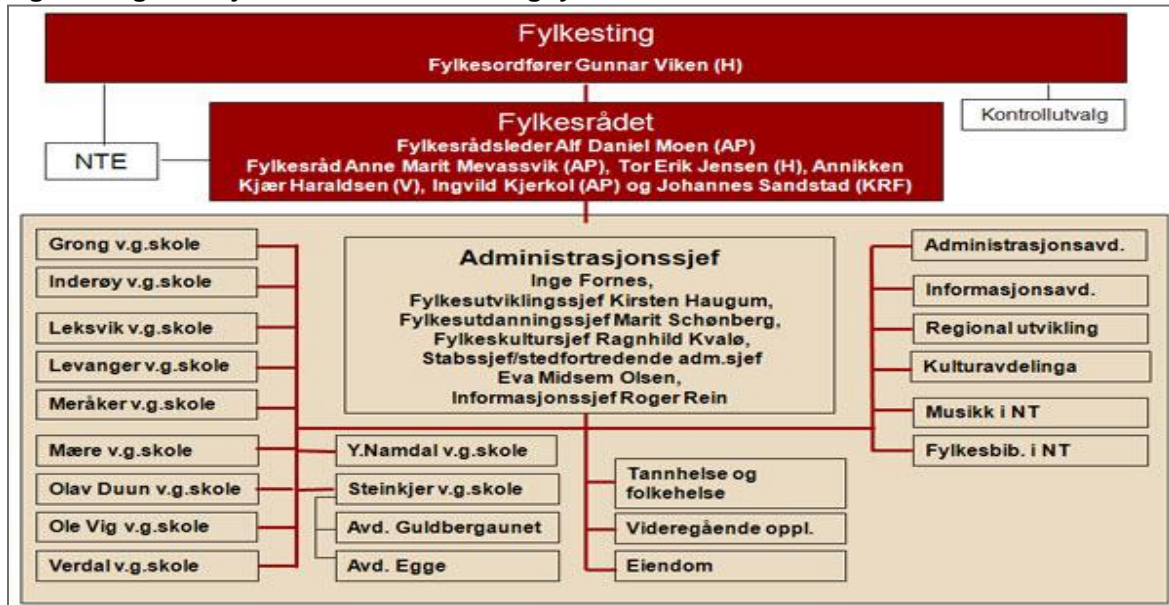
<sup>7</sup> Om normtallet skal være representativt må det være et visst antall bygninger i porteføljen (mellom 45 og 55.000 m<sup>2</sup>), slik at vedlikeholdstiltak/utskiftninger på enkeltbygg kan dekkes av det totale budsjettet. Nord-Trøndelag fylkeskommunen har en total bygningsmasse på 176 500 m<sup>2</sup>.

## 5 Data

### 5.1 Organisering og ansvar

Figur 1 viser plasseringen av eiendomsforvaltningen i fylkeskommunens organisasjon.

Figur 1 Organisasjonskart Nord-Trøndelag fylkeskommune <sup>8</sup>



1.august 2006 gikk eiendomsforvaltningen fra å være en del av virksomheten Avdeling for videregående opplæring til å bli en selvstendig virksomhet med navnet Eiendomsavdelingen <sup>9</sup>. Eiendomsavdelingen har to funksjonsområder: Utbyggings- og forvaltningsfunksjonen og Drifts- og vedlikeholdsfunksjonen.

Utbyggings- og forvaltningsfunksjonen ivaretar den formelle eierrollen for fylkeskommunens eiendommer, og har ansvar for byggeprosjekter. Drifts- og vedlikeholdsfunksjonen er en støttefunksjon som skal være faglig rådgiver for virksomhetene i drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Funksjonen skal også godkjenne og økonomisk avklare større drifts- og vedlikeholdsprosjekter. Avdelingen rapporterer via Avdeling for videregående opplæring og fylkesutdanningsjefen.

De videregående skolene er definert som egne virksomheter. Dette betyr at de er selvstendige enheter med relativt frie fullmakter innenfor vedtatte budsjettammer. Virksomhetene har ansvaret for at lover og rutiner følges og at det er etablert en intern kontroll som fungerer.

Når det gjelder vedlikehold, betyr dette at drifts- og vedlikeholdsoppgaver er virksomhetenes ansvar. Skolene er teknisk og økonomisk ansvarlig for drift og vedlikehold, og står fritt til å velge gjennomføringsmåte for drift- og vedlikeholdsprosjekter (forutsatt at tekniske og økonomiske rutiner følges). Det er etablert en ansvarsfordeling mellom Eiendomsavdelingen og skolene der Eiendomsavdelingen har ansvar for bygningsskallet, tekniske installasjoner og

<sup>8</sup> Kilde: [www.ntfk.no](http://www.ntfk.no)

<sup>9</sup> Notat fra administrasjonssjefen av 04.07.06.

større innvendig vedlikehold. Skolene har ansvar for løpende drift og innvendig vedlikehold. Både skolene og Eiendomsavdelingen mener denne ansvarsfordelingen fungerer godt.

Alle skolene har eget driftspersonale, som utfører drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

## 5.2 Ressursbruk

Ifølge økonomiplan 2011-2014 budsjetteres det årlig med ca 10 millioner kroner til vedlikehold av fylkeskommunal bygningsmasse. Ifølge Eiendomsavdelingen disponeres 40 % av disse midlene fritt innenfor rammen av de enkelte virksomhetene. 60 % av midlene er øremerket energi- og vedlikeholdsprosjekter som gjennomføres i regi av Eiendomsavdelingen. Begrepet ”øremerkede vedlikeholdsmidler” brukes i denne rapporten om de midler fylkestinget har bevilget til vedlikehold som gjennomføres i regi av Eiendomsavdelingen. Eiendomsavdelingen har også en reservepott på 0,5 millioner kroner som skal gå til uforutsette og akutte vedlikeholdstiltak. I tillegg kommer midler til energi- og miljøtiltak (EMI-midler), som utgjør ca 12 millioner kroner over en fireårsperiode.

Vi har valgt å sammenlikne ressursbruken i Nord-Trøndelag med Sør-Trøndelag og Nordland, samt landsgjennomsnitt for alle fylkeskommuner utenom Oslo. Nøkkeltallene er hentet fra KOSTRA for 2008 og 2009 <sup>10</sup>.

Nord-Trøndelag fylkeskommune brukte i 2008 54 kr pr kvadratmeter til vedlikehold av sine bygninger. Dette var omtrent det samme som Sør-Trøndelag fylkeskommune, mens Nordland fylkeskommune brukte noe mer. Nord-Trøndelag brukte mindre ressurser enn landsgjennomsnittet utenom Oslo. Når det gjelder utgifter til vedlikehold av skolebygg, ser vi naturlig nok den samme tendensen, da de videregående skolene utgjør en stor del av den fylkeskommunale bygningsmassen.

Ifølge KOSTRA-tallene brukte Nord-Trøndelag fylkeskommune i 2009 176 kr pr kvadratmeter til vedlikehold av sine bygg. Eiendomsavdelingen forklarer den store økningen i utgifter til vedlikehold fra 2008 til 2009 med den statlige tiltakspakken på 15,8 millioner kroner. 13,2 millioner av disse midlene er utgiftsført i 2009. Midlene fra tiltakspakken ble ifølge Eiendomsavdelingen brukt til ”tunge” vedlikeholdstiltak som for eksempel ENØK-tiltak. I tillegg er 6 millioner kroner, som gjelder utgifter til midlertidig husleie i forbindelse med skoleinvesteringene, regnskapsført i drift på konto som rapporteres inn mot dette KOSTRA-området. Ifølge Eiendomsavdelingen gir dette et utgiftsnivå som er 19,2 millioner kroner høyere enn det normale utgiftsnivået.

I intervju opplyser Eiendomsavdelingen at det normale utgiftsnivået er på linje med tallene for 2008 (54 kr/m<sup>2</sup>).

I Nord-Trøndelag fylkeskommunes økonomiplan for 2010-2013 heter det at ”(...) *vesentlige deler av vedlikeholdsetterslepet tas igjennom ombygging/sanering av eksisterende bygg i Skoleinvesteringsprosjektet (...) U hensiktsmessig arealkrevende bygningsmasse med relativt stort vedlikeholdsetterslep erstattes med hensiktsmessige arealer tilpasset økte krav til universell utforming.*

---

<sup>10</sup> Det finnes ikke tall for eiendomsforvaltningen i KOSTRA fra før 2008, så vi får derfor ikke til å se på utviklingen i ressursbruk før denne perioden.

Revisor har sett på budsjett- og regnskapstall for avdeling Eiendom de siste to årene. I 2008 hadde Eiendomsavdelingen et mindreforbruk på ca 8,6 millioner kroner. Ifølge årsmeldingen skyldtes dette mindre overføringer fra drift til investering (4,7 millioner) enn budsjettert og mindreforbruk av sentrale vedlikeholdsmidler (3,9 millioner). Dette gjaldt vedlikeholdsprosjekt som ble satt i gang i 2008, men der utgiftsbelastningen kom noe senere. I 2009 hadde Eiendomsavdelingen et mindreforbruk i forhold til budsjett på ca 4,2 millioner kroner. I årsmeldingen forklares mindreforbruket med at mesteparten av dette var vedlikeholdsmidler fordelt til ulike prosjekt, der avtaler var inngått og arbeidet igangsatt, men ikke ferdigstilt.

Ifølge økonomiplan 2011-2014 er drift av bygg redusert til ca 60 % av normert nivå på grunn av de gjeldende budsjetttrammer sektorene har til rådighet. Virksomhetene har de senere årene ikke fått kompensert økte energiutgifter, og investeringer i energi- og miljøtiltak er gjennomført med krav til inntjening, og det vil i praksis si reduserte rammer. I økonomiplanen melder Eiendomsavdelingen at drifts- og vedlikeholdsrammen for bygg over en tidsperiode bør økes. Det er foreløpig ikke foreslått en opptrappingsplan for dette.

### 5.3 Mål og strategi

Ifølge Multiconsult og PwC (2008) skal en vedlikeholdsstrategi omfatte og konkretisere målsetninger for vedlikeholdet av bygningsmassen og beskrive hvordan målene skal nås. Utarbeidelse av vedlikeholdsstrategi er eiers ansvar. Normalt baseres vedlikeholdsstrategien på et verdibevarende vedlikehold som det grunnleggende fundament. Det betyr at eier forplikter seg til å opprettholde verdien på sine bygninger gjennom levetiden ved å sørge for tilfredsstillende vedlikehold. Ambisjonsnivå for tilstand og standard må ha en politisk forankring. Dette gir basis for aktiv oppfølging av de som er ansvarlige for eiendomsforvaltningen i (fylkes)kommunene. Mangel på definert strategi fører ofte til en ubevisst "akuttstrategi", det vil si at alt foregår ved "brannslukning". Dette gir et mer kostbart vedlikehold. Manglende strategi gir ingen vedlikeholdsplan for planmessig vedlikehold, og dette fører i sin tur til akkumulert etterslep og dårlig kapitalforvaltning.

Ifølge økonomiplanen 2010-2013 jobber fylkeskommunen ut fra en strategi om verdibevaring gjennom planmessig vedlikehold.

Fylkestingssakene om skoleinvesteringene berører fylkeskommunens strategi for vedlikehold. I sak 46/2005 *Effektive og pedagogisk funksjonelle læringsarenaer for de videregående skoler*, er det en uttalt strategi at man skal satse på nybygg og ombygging av bygningsmassen, framfor inndekking av vedlikeholdsetterslepet.

Det er utarbeidet en Utviklingsplan 2009-2011 for Eiendomsavdelingen i Nord-Trøndelag fylkeskommune. Målene for eiendomsavdelingen er forankret i utviklingsplanen. Utviklingsplanen beskriver misjon, visjon og strategier for Eiendomsavdelingen. I tillegg er det satt opp utviklingsmål og tiltak, med tilhørende frister for gjennomføring. Misjonen er at *"Eiendomsavdelingen skal ivareta den formelle eierrollen for fylkeskommunens bygg og byggeprosjekter, og være rådgiver for virksomhetene i drift- og vedlikeholdsoppgaver"*. Mål 7 i planen er relatert til vedlikehold: *"Å utføre verdibevarende vedlikehold i samarbeid med*

*drifts- og vedlikeholdspersonale som aktivt bruker etablerte FDV<sup>11</sup>-verktøy*". Tiltak for å nå disse målene er beskrevet. Eiendomsavdelingen opplyser at Utviklingsplanen er et dokument for administrasjonen, og er ikke politisk behandlet.

I budsjettet for 2009 bebudet Eiendomsavdelingen en plan for styrking og organisering av det planlagte periodiske og forebyggende vedlikeholdet av bygningsmassen, som skulle være beslutningsgrunnlag for en gjennomførings- og opptrappingsplan. Ifølge økonomiplan 2010-2013 ble ikke en slik gjennomgang prioritert i 2009 på grunn av at man fokuserte på gjennomføringen av de ekstraordinære tiltakene. I intervju opplyser Eiendomsavdelingen at arbeidet med planen ikke er igangsatt i 2010.

Prioritering av vedlikehold, for eksempel hvilke skoler og hvilke bygg som skal prioriteres først, er opp til Eiendomsavdelingen i samarbeid med skolene. Prioriteringene foretas på bakgrunn av dokumentert behov. Eiendomsavdelingen kan fatte beslutninger der det ikke oppnås enighet, men dette skjer svært sjelden. Skolene opplever at de har store muligheter til å påvirke prioriteringene på sin skole.

#### **5.4 System for oversikt over vedlikeholdsbehov**

Eiendomsavdelingen har utarbeidet et årshjul som beskriver de ulike fasene i arbeidet med vedlikehold. Ifølge årshjulet starter man med en kartlegging av behovet for vedlikehold, med tilhørende kostnadsoverslag. Det gjennomføres samarbeidsmøter mellom Eiendomsavdelingen og skolene i vårsemesteret, og tiltak prioriteres og fordeles. Vedlikeholdstiltakene gjennomføres hovedsaklig i perioden mai til september.

Ifølge Eiendomsavdelingen foretas behovskartleggingen delvis av skolene selv og delvis av Eiendomsavdelingen. Skolene gjennomgår bygningsmassen i forkant at samarbeidsmøtene, og det gjennomføres en befaring av eiendommene sammen med Eiendomsavdelingen i forbindelse med samarbeidsmøtene.

Praksis for registrering og dokumentasjon av vedlikeholdsbehov varierer mellom skolene.

Ved én skole resulterer de årlige befaringene i en liste der tilstanden for alle skolens bygg vurderes på en skala fra 1 til 3, der 3 er kraftige symptomer/dårligste standard. På bakgrunn av tilstandsvurderingen er nødvendige vedlikeholdstiltak listet opp, samt estimert kostnad for tiltaket.

Ved en annen skole er det ikke utarbeidet tilsvarende tilstandsvurderinger. Ifølge skolen tar man "det verste" gjennom de årlige befaringene, og setter opp en liste over hvilke tiltak som bør prioriteres. Skolen vurderer imidlertid å etablere en rutine for gjennomgang og tilstandsvurdering av bygningsmassen (hvert bygg og hvert rom) hvert år, da dette i større grad vil synliggjøre vedlikeholdsetterslepet.

Ved den tredje skolen vi undersøkte utarbeides månedlig en vurdering av tilstanden på skolens bygg. Det er utarbeidet en sjekklister for hvert bygg, der områdene og de ulike sjekkpunktene er listet opp. Tilstanden for hvert sjekkpunkt settes til OK, eller det kommenteres hvilke tiltak det er behov for.

---

<sup>11</sup> Forvaltning, drift og vedlikehold.

På den minste skolen vi intervjuet legges det vekt på at skolen ikke er større enn at driftsleder og drifter i all hovedsikt har oversikt over vedlikeholdsbehovet til en hver tid.

Eiendomsavdelingen mener de har god oversikt over bygningsmassens tilstand og vedlikeholdsbehovet gjennom opplysningene i Facilit, befaringer og dialog med skolene.

## 5.5 System for vedlikeholdsplaner

På bakgrunn av kartleggingen av vedlikeholdsbehovet utarbeides planer for vedlikeholdet av den enkelte skole. I samarbeidsmøtet med Eiendomsavdelingen begrunner skolene sine forslag til tiltak og prioriteringer, og man blir enige om en vedlikeholdsplan for året. Vedlikeholdsplanen omfatter tiltak i regi av Eiendomsavdelingen. I tillegg har skolene egne oversikter over mindre vedlikeholdstiltak som finansieres over deres rammebudsjett.

Eiendomsavdelingen operer med en plan for alle virksomhetene i form av et regneark. I planen er alle virksomhetene listet opp, med tilhørende planlagte tiltak, kostnadsoverslag for tiltakene og en kolonne for status. Ifølge Eiendomsavdelingen oppdateres planen kontinuerlig, og den er med som et verktøy i forbindelse med befaringer og samarbeidsmøter. Planen er tilgjengelig i dataverktøyet Facilit.

Vedlikeholdsplanene for skolenes bygningsmasse er ettårige. Ifølge Eiendomsavdelingen jobber man med å få på plass vedlikeholdsplaner som går over flere år, for å fange opp hvis noen prosjekter ikke blir ferdig det planlagte året. Det er også en fordel å ha ”nok” prosjekter å sette i gang hvis bevilgningene øker, men Eiendomsavdelingen understreker at dette aldri har vært noe problem selv uten en langtidsplan. Ifølge skolene fungerer det slik at hvis et tiltak ikke ferdigstilles i planlagt år, blir det med på neste års vedlikeholdsplan.

En av skolene gir uttrykk for at man på grunn av at skolen har relativt nye bygg, samt usikkerhet knyttet til bygg som skal rives, ikke er kommet i gang med langtidsplanlegging av vedlikeholdstiltak.

## 5.6 Rapportering og oppfølging

### 5.6.1 Øremerkede vedlikeholdsmidler <sup>12</sup>

De øremerkede vedlikeholdsmidler fordeles på prosjekter av Eiendomsavdelingen i samarbeid med virksomhetene. Rapporteringen på bruken av disse midlene er knyttet til de årlige samarbeidsmøtene mellom skolen og Eiendomsavdelingen. Samarbeidsmøtene fungerer som ”sjekkpunkter” der man gjør opp status og planlegger framover. Det er i hovedsak Eiendomsavdelingen som setter i gang prosjekter ut fra de øremerkede vedlikeholdsmidlene, og skolene opplyser at det derfor ikke er behov for annen rapportering på disse prosjektene.

Agenda for samarbeidsmøtene mellom skolene og Eiendomsavdelingen i 2010 så slik ut:

---

<sup>12</sup> Begrepet ”øremerkede vedlikeholdsmidler” brukes i denne rapporten om de midler fylkestinget har bevilget til vedlikehold i regi av Eiendomsavdelingen.

- Utført vedlikehold 2009
- Planlagt vedlikehold 2010
- Udekte vedlikeholdsbehov, inneklimatiltak, arbeidsmiljøtiltak
- EMI (energi og miljø), Enova-støttede tiltak og øremerkede vedlikeholdsmidler
- Status FDV-verktøy
- Nytt fra Eiendomsavdelingen
- Eventuelt

Eiendomsavdelingen mener at oppfølging (kontroll av at vedlikeholdsplanene blir gjennomført tilfredsstillende) og rapportering internt (tilbakemeldinger til Eiendomsavdelingen fra skolene angående vedlikeholdsbehov og gjennomføring) er godt ivaretatt gjennom samarbeidsmøtene og Facilit (se mer om Facilit i kapittel 5.6.3).

Som en del av rådgivningen overfor virksomhetene arrangerer Eiendomsavdelingen hvert år driftsseminar over 2 dager for drifts- og vedlikeholdspersonale samt driftsledere/administrative ledere med økonomiansvar i virksomhetene. I 2010 hadde seminaret nær 70 deltakere. Hovedinntrykket er at skolene opplever at seminaret er nyttig både faglig og sosialt. Det varierer mellom skolene hvor stor andel av drifterne som deltar hver gang. Én skole opplyser at fylkeskommunens sentralt tidligere dekket skolens deltakelse på seminaret. I dag betaler skolene deltakelsen selv, og det har ført til at ikke alle drifterne på skolen kan delta på seminaret hvert år.

Skolene opplever at dialogen med Eiendomsavdelingen jevnt over er god. Ifølge skolene blir behov som meldes inn tatt i relativt raskt, og nødvendige vedlikeholdstiltak blir satt i verk. Flere av skolene mener likevel Eiendomsavdelingen kan være mer proaktive og ta initiativ til kontakt med skolen – også når det ikke er avvik. En av skolene gir uttrykk for at de til en viss grad opplever at Eiendomsavdelingen sier de har kompetanse og at de ønsker å brukes, men de er ikke alltid ”på banen”, og overlater til skolene å ta initiativet. Ifølge skolene har Eiendomsavdelingen størst fokus på oppfølging når det gjelder energi, og noe mindre fokus på vedlikeholdsdelen.

### **5.6.2 Frie vedlikeholdsmidler**

Skolene har som tidligere nevnt ansvar for disponering av 40 % (ca 4 millioner kroner) av bevilgningene til vedlikehold. Bevilgningene gis gjennom skolenes ressursramme, og inngår sammen med de øvrige kostnadene for utdanning. I praksis må derfor skolens ansvar for vedlikehold prioriteres opp mot andre formål i skolen.

Eiendomsavdelingen har ingen samlet oversikt over hvordan de frie vedlikeholdsmidlene brukes på skolene, og det rapporteres ikke på bruken av disse midlene fra skolene til Eiendomsavdelingen ut over det som blir meldt i de årlige samarbeidsmøtene.

Det er ifølge både Eiendomsavdelingen og skolene en risiko for at en del av de frie midlene til vedlikehold brukes til andre formål i virksomheten. Ifølge Eiendomsavdelingen har fylkeskommunen ingen garanti for at disse midlene brukes til vedlikehold – eller motsatt; om noen virksomheter velger å ta fra andre budsjettposter og bruke flere midler på vedlikehold.

Én av skolene gir uttrykk for at det kanskje burde vært etablert en rapporteringsrutine for bruken av de frie vedlikeholdsmidlene og gjennomførte vedlikeholdstiltak fra denne potten.

### 5.6.3 Dataverktøyet Facilit

Nord-Trøndelag fylkeskommune bruker dataverktøyet Facilit i arbeidet med vedlikehold av bygningmassen. Systemet er web-basert – slik at både Eiendomsavdelingen og skolene har tilgang til den samme informasjonen – og er et verktøy som brukes i oppfølgingen av virksomhetene.

Skolen bruker to moduler i FDV-verktøyet Facilit: Energioppfølgingsystemet og systemet for intern kontroll av vedlikehold (IK Vedlikehold). Skolene bruker i størst grad Facilit i forbindelse med løpende drift (leser av energiforbruket, sjekklister for brann, elektrisitet og vvs).

Eiendomsavdelingen legger inn vedlikeholdsplanene som gjelder de øremerkede midlene i Facilit. Ingen av skolene vi har undersøkt, legger inn tilstandsvurderinger og planer for bruken av de frie vedlikeholdsmidlene i Facilit, og erkjenner at de kan bli bedre til dette. Én skole mener at man i større grad kunne brukt Facilit til å holde oversikt over FDV-planer, og i større grad skriftliggjort og systematisert rutinene. Skolen mener at Eiendomsavdelingen kan være en pådriver og ha det overordnede blikket i et slikt arbeid.

Det er noe ulike oppfatninger blant drifterne på skolene når det gjelder hvorvidt de har fått god nok opplæring i Facilit eller ikke. Alle skolene opplyser imidlertid at de har behov for kompetanseheving på området. Én skole forslår at representant(er) fra Eiendomsavdelingen kan reise rundt på skolene og gjennomgå bruken av Facilit med de ansatte, slik at de kan lære mer om mulighetene og den praktiske bruken av systemet.

Terskelen for å ta i bruk systemet er ulik på skolene. Bruk av Facilit forutsetter IT-kompetanse, og skolene mener det er viktig at Eiendomsavdelingen i større grad tar hensyn til brukernes forkunnskaper i IT ved opplæringen i systemet.

En annen utfordring når det gjelder bruken av Facilit på skolene, er at Eiendomsavdelingen ikke er à jour når det gjelder å legge inn opplysninger om alle nybyggene etter skoleinvesteringene. Dette får konsekvenser for bruken av Facilit på skolene, som begrenses av at all relevant informasjon ikke finnes i systemet.

Det er mulig å ta ut rapporter fra Facilit, og både Eiendomsavdelingen og skolene mener det burde vært satt av mer tid til oppfølging av opplysningene skolene gir i systemet.

### 5.6.4 Rapportering til politisk nivå

Rapportering til fylkestinget skjer gjennom årsregnskap og årsmelding, samt de ordinære driftsrapportene gjennom året. Fylkestinget behandler 2 driftsrapporter; pr 30.04 og 30.09 hvert år.

Rapportering til sektorsjef/administrasjonssjef/fylkesrådet skjer ifølge Eiendomsavdelingen stort sett gjennom den ordinære driftsrapporteringen.

Gjennomgangen av driftsrapportene viser at det fra 2010 har skjedd en endring når det gjelder detaljeringsgraden i rapporteringen. Til og med 2009 var det i driftsrapportene en egen beskrivelse av de enkelte virksomhetene, inkludert Eiendomsavdelingen. Fra 2010 er rapporteringen noe forenklet, og kommentarene er ikke brutt ned på de enkelte



virksomhetene, kun på sektor. I driftsrapportene i 2010 er ikke Eiendomsavdelingen som eget område nevnt i den verbale beskrivelsen.

Det utarbeides én årsmelding for fylkeskommunens samlede virksomhet, samt sektorvise årsmeldinger. I sektormeldingen for utdanningssektoren, inkludert Eiendomsavdelingen, er det fyldigere omtale av temaet vedlikehold enn i den samlede årsmeldingen. Det rapporteres ikke i stor grad på konkrete utfordringer (spesielle bygg) og gjennomføring av konkrete vedlikeholdsprosjekter, men mer på overordnet nivå.

## 6 Vurdering

Ifølge NOU 2004:22 er planmessig vedlikehold på et faglig rett nivå den beste måten å utnytte ressursene på. Å utsette vedlikehold for å spare penger er kortsiktig og fører til økte kostnader i et lengre tidsperspektiv. I dette prosjektet har vi undersøkt om Nord-Trøndelag fylkeskommune har gode systemer for planmessig vedlikehold av bygningsmassen. Et tilfredsstillende system for planlegging og styring bidrar til et verdibevarende vedlikehold.

### 6.1 Ressursbruk

#### Er ressursbruken på vedlikehold slik at bygningskapitalen ikke forringes?

For en gjennomsnittlig (fylkes)kommunal bygningsportefølje har Multikonsult estimert nødvendig vedlikeholdskostnad til å være ca 170 kr pr m<sup>2</sup> pr år i gjennomsnitt<sup>13</sup>. Ifølge KOSTRA-tallene hadde Nord-Trøndelag fylkeskommune høyere utgifter til vedlikehold enn dette normtallet i 2009 (176 kr/m<sup>2</sup>). Gjennomgang viser imidlertid at det høye utgiftsnivået i 2009 i stor grad skyldes ekstra midler fra den statlige tiltakspakken brukt til vedlikehold, samt forhold knyttet til regnskapsføring i forbindelse med Skoleinvesteringsprogrammet. Revisor mener at fylkeskommunen har ført utgifter til midlertidig leie av skolelokaler (ca 6 millioner kroner) på feil KOSTRA-art, noe som fører til at KOSTRA-tallene ikke gjenspeiler den faktiske ressursbruken på vedlikehold. Revisor mener fylkeskommunen her bør endre sin praksis da korrekt KOSTRA-rapportering er avgjørende for å få gode og sammenliknbare tall.

I 2008 brukte Nord-Trøndelag fylkeskommune 54 kr pr kvadratmeter til vedlikehold av bygningsmassen, og dette er nærmere et "normaltall" for fylkeskommunen. "Normaltallet" – med de ordinære bevilgningene – ligger en god del under normtallet for ressursbruk på vedlikehold.

Gjennomgang av budsjett og regnskap for 2008 og 2009 viser at Eiendomsavdelingen har hatt et mindreforbruk i forhold til budsjettet disse årene. Mindreforbruket forklares med prosjekt som er igangsatt, men ikke ferdigstilt, i løpet av året.

I 2005 var vedlikeholdsetterslepet på den fylkeskommunale bygningsmassen estimert til 150-200 millioner kroner. Dokumentgjennomgangen viser at fylkeskommunen gjennom Skoleinvesteringsprogrammet har tatt sikte på å "bygge seg ut" av noe av vedlikeholdsetterslepet. I budsjett og økonomiplan vises det likevel til at både

<sup>13</sup> "Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde" (2008).

Eiendomsavdelingen og skolen har stramme rammer, og at dagens bevilgninger ikke er tilstrekkelig til å opprettholde verdien av eiendommene. Revisors gjennomgang viser at hvis man tar utgangspunkt i normtallet for ressursbruk, er ikke fylkeskommunens ressursbruk på vedlikehold tilstrekkelig til å opprettholde verdien på eiendommene.

## 6.2 Mål og strategi

### Foreligger det overordnede politiske mål for vedlikeholdet?

I NOU 2004:22 *”Velholdte bygninger gir mer til alle - Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren”* pekes det på at det er viktig å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Denne strategien må forankres i fylkeskommunens overordnede styringsdokumenter. Mål, strategi og overordnet plan bør utformes skriftlig og vedtas formelt.

I de siste budsjett og økonomiplanene omtales fylkeskommunens strategi for vedlikehold i én setning: Fylkeskommunen jobber ut fra en strategi om verdibevaring gjennom planmessig vedlikehold. Det er også noe omtale av vedlikeholdsstrategi i fylkestingssaker om Skoleinvesteringsprogrammet. I sak 46/2005 *Effektive og pedagogisk funksjonelle læringsarenaer for de videregående skoler*, er det en uttalt strategi at man skal satse på nybygg og ombygging av bygningsmassen, framfor inndekking av vedlikeholdsetterslepet.

Revisor kan ikke finne at det i perioden 2005 til 2010 er behandlet egne saker i fylkestinget som sier noe om ambisjonsnivå (mål og prioriteringer) for vedlikehold av fylkeskommunens bygninger.

Utviklingsplanen for Eiendomsavdelingen er et administrativt dokument, som i stor grad berører administrative forhold. Planen er ikke vedtatt politisk.

Slik revisor ser det har Nord-Trøndelag fylkeskommune et forbedringspotensial når det gjelder å tydeliggjøre strategi og mål for eiendomsforvaltningen, og herunder vedlikeholdet av bygningsmassen, i politiske styringsdokument.

## 6.3 System for oversikt vedlikeholdsbehov

### Har fylkeskommunen oversikt over vedlikeholdsbehovet/bygningsmassens tilstand?

Ifølge NOU 2004:22 skal det foreligge et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. Dette innebærer at aktiviteter og ressursbruk planlegges ut fra vedtatte mål. Et rasjonelt system for utføring av vedlikehold forutsetter at man kjenner bygningsmassens tilstand, og behovet for vedlikehold.

Revisors gjennomgang viser at det er ulik praksis for registrering av bygningsmassens tilstand og vedlikeholdsbehovet ved skolene. Det varierer mellom skolene hvorvidt de foretar en helhetlig tilstandsvurdering av sine bygg, eller kun registrer hvilke vedlikeholdstiltak det er behov for i år.

Eiendomsavdelingen har ikke en samlet tilstandsvurdering for alle fylkeskommunens bygg som viser vedlikeholdsbehovet. Slik revisor ser det er det viktig at fylkeskommunen har en

slik oversikt, da dette kan synliggjøre et vedlikeholdsetterslep. Ifølge NOU 2004:22 er god dokumentasjon viktig for at vedlikeholdsbehovet blir prioritert.

I forbindelse med fylkestingets prioritering av skoleinvesteringene, vises det til en kartlegging fra 2000/2001 av vedlikeholdsstatus for fylkeskommunens bygninger<sup>14</sup>. Revisor har ikke funnet at tilsvarende kartlegging av hele fylkeskommunens bygningsmasse er gjennomført siden den gang.

## **6.4 System for vedlikeholdsplaner**

### **Er det utarbeidet vedlikeholdsplaner/prioriteringer?**

Et rasjonelt system for planlegging og styring av vedlikeholdet, forutsetter også at man har planer for arbeidet der vedlikeholdstiltak er prioritert. Gjennomgangen viser at Eiendomsavdelingen har en samlet plan for bruk av de øremerkede vedlikeholdsmidlene der tiltak for alle skolene er prioritert. Skolene har også egne planer for utføring av mindre vedlikehold som er finansiert over skolenes eget budsjett. Planene er grunnlaget for iverksetting av tiltak, og bidrar til systematikk i arbeidet.

Fylkeskommunen har i dag kun ettårsplaner for vedlikehold av bygningsmassen. Slik revisor ser det er det når det gjelder vedlikehold nyttig å planlegge i et lengre perspektiv, og at fylkeskommunen i større grad må lage langsiktige planer som kombineres med de årlige vedlikeholdsplanene som finnes i dag. Selv om mange av byggene fylkeskommunen har er så nye at man ikke har sett det som nødvendig å fokusere på vedlikehold av disse, er det likevel viktig å ha system og rutiner for langsiktig vedlikehold på plass for å ta vare på disse byggene i framtida.

## **6.5 Rapportering og oppfølging**

### **Har fylkeskommunen et system for oppfølging av vedlikeholdsplanene, og fungerer dette?**

Ifølge NOU 2004:22 skal det i et rasjonelt system for planlegging og styring av vedlikeholdet rapporteres på tilstand, prosesser og resultater i forhold til målene. Slik revisor ser det har fylkeskommunen et godt system for oppfølging av vedlikeholdsplanene som gjelder bruken av de øremerkede vedlikeholdsmidlene, det vil si de midler fylkestinget har bevilget til vedlikehold i regi av Eiendomsavdelingen. Bruken av de øremerkede vedlikeholdsmidlene følges opp og rapporteres i forbindelse med de årlige samarbeidsmøtene, og både skolene og Eiendomsavdelingen synes dette fungerer godt.

Ifølge budsjett og økonomiplan budsjetteres det med ca 10 millioner kroner til vedlikehold hvert år, hvorav 40 % av disse midlene gis gjennom skolenes frie ressursramme. Det er imidlertid ingen rapportering fra skolene på bruken av de frie vedlikeholdsmidlene, og Eiendomsavdelingen – og dermed fylkeskommunens sentralt – har ingen oversikt over bruken av disse midlene. Mangelen på et system for oppfølging av bruken av disse midlene, fører etter revisors syn til en risiko for at pengene ikke brukes til vedlikehold. Dette bekreftes også

---

<sup>14</sup> Fylkestingssak 21/2006: En skole for framtida - videregående skoler i Nord-Trøndelag mot 2020.

av både Eiendomsavdelingen og skolene. Hvorvidt det faktisk brukes til 10 millioner kroner til vedlikehold i fylkeskommunen er derfor avhengig av skolenes prioriteringer.

Revisors gjennomgang avdekker at skolene og Eiendomsavdelingen i all hovedsak har god dialog. Driftsseminarene er en god arena for utveksling av informasjon mellom Eiendomsavdelingen og skolene, og skolene i mellom. Dataverktøyet Facilit er viktig for Eiendomsavdelingens mulighet til å følge opp skolene. Her ser vi at fylkeskommunen har en utfordring knyttet til å utnytte mulighetene i systemet. Det er behov for kompetanseheving på bruken av Facilit på skolene, og dette mener revisor at Eiendomsavdelingen bør ha større fokus på.

Rapportering til fylkestinget skjer gjennom årsregnskap og årsmelding, samt de ordinære driftsrapportene gjennom året. Revisors gjennomgang viser at rapporteringen er kortfattet, og på overordnet nivå. Dette kan ha sammenheng med at fylkestinget ikke har satt konkrete mål for vedlikeholdet som det skal rapporteres på.

## 7 Konklusjon

Revisors gjennomgang viser at fylkeskommunen de siste årene har hatt stort fokus på nyinvesteringer, og noe mindre fokus på systemer for løpende vedlikehold. Etter hvert som det store skoleinvesteringsprogrammet slutføres, er et viktig at fylkeskommunen utarbeider en uttalt strategi for framtidig vedlikehold, og at denne forankres politisk.

Sammenliknet med normtallet må ressursbruken på vedlikehold økes for at verdiene i bygningsmassen ikke skal forringes. En oppdatert tilstandsvurdering for den samlede bygningsmassen kan synliggjøre vedlikeholdsetterslepet. For at vedlikeholdet i enda større grad skal bli planmessig, er det viktig å planlegge tiltak ut over ett år, og her har fylkeskommunen et forbedringspotensial.

Fylkeskommunen har et godt system for oppfølging av bruken av de øremerkede vedlikeholdsmidlene, det vil si de midler fylkestinget har bevilget til vedlikehold i regi av Eiendomsavdelingen, og systemet fungerer etter hensikten. Hvorvidt det faktisk brukes til 10 millioner kroner til vedlikehold i fylkeskommunen er avhengig av skolenes prioriteringer, da skolene disponerer 40 % av vedlikeholdsmidlene det er budsjettert med. Her har fylkeskommunen ikke et godt system for oppfølging av bruken av midlene. I dag er det ingen annen rapportering på bruken av disse midlene ut over det man kan lese av skolenes regnskapstall (hvor mye som er ført på de ulike konti).

Eiendomsavdelingens rådgiverrolle overfor virksomhetene er tydelig forankret i den ansvarsfordelingen som er etablert. Slik revisor ser det er en viktig del av denne rådgiverrollen å ta initiativ i forhold til ytterligere opplæring av ansatte i bruk av dataverktøyet Facilit. Kompetanseheving på dette området kan bidra til at Facilit i enda større grad blir et nyttig verktøy i oppfølgingen av virksomhetene på vedlikeholdsområdet.

## 7.1 Anbefalinger

På bakgrunn av gjennomgangen vil revisor komme med følgende anbefalinger:

- Fylkeskommunen bør prioritere arbeidet med den tidligere bebudede plan for styrking og organisering av vedlikeholdet av bygningsmassen. Planen bør forankres politisk.
- Fylkeskommunen bør prioritere arbeidet med å få en oppdatert tilstandsvurdering av den samlede bygningsmassen.
- Fylkeskommunen bør utarbeide langtidsplaner for vedlikehold av bygningsmassen.
- Fylkeskommunen bør vurdere å etablere et system for oppfølging av vedlikeholdsmidler gitt gjennom skolenes frie ressursramme.
- Fylkeskommunen bør prioritere kompetanseheving på bruk av dataverktøy for planlegging og styring av vedlikeholdet.

## 8 Høring

Rapporten har vært på høring hos Fylkesrådet i Nord-Trøndelag fylkeskommune. Høringssvaret er i sin helhet vedlagt rapporten.

## Litteraturliste

### Rapporter

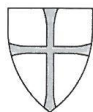
- NOU 2004:22 *"Velholdte bygninger gir mer til alle - Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren"*.
- *"Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde"*. Multiconsult og PricewaterhouseCoopers (PwC), 2008.

### Nettsider

- [www.ntfk.no](http://www.ntfk.no)

### Nord-Trøndelag fylkeskommune

- Budsjett (økonomiplan) for årene 2005 – 2011(14)
- Årsmeldinger 2005 - 2009
- Regnskap 2005 - 2009
- Fylkestingssaker 2005 – 2010
- Utviklingsplan Eiendomsavdelingen 2009 - 2011



NORD-TRØNDELAG  
FYLKESKOMMUNE

**Saksbehandler:** Inge Fornes  
**Saksnr.:** 08/03081-17  
**Arkiv:** 127

**Dato:** 19.1.2011

Ugradert

KomRev Trøndelag IKS Fylkets Hus

Postboks 2565  
7735 STEINKJER

<b>KomRev Trøndelag IKS</b>	
Org.nr. 987 123 842 MVA	
Ank.	21 JAN. 2011
Jour.nr.	10/1121-4
Arkiv nr.	10-01.18

### Høringsutkast forvaltningsrevisjonsrapport vedlikehold av bygningsmasse

Fylkesrådet tar rapportens innhold, konklusjon og anbefalinger til etterretning.

Rapporten påpeker flere forhold som fylkesrådet har vært opptatt av, og fortsatt vil arbeide med. Dette gjelder bl.a vedlikeholdets plass i de politiske styringsdokumentene, organisering og ansvar innen feltet og systematisering av status/vedlikeholdsbehovet.

Samtidig ønsker fylkesrådet å peke på at vesentlige vedlikeholdsoppgaver siden 2006 er løst gjennom den omfattende skoleinvesteringspakken som har omfattet samtlige skoler.

Med hilsen

Alf Daniel Moen  
fylkesrådsleder

**Postadr:** Postboks 2560, 7735 Steinkjer  
**Besøksadr:** Seilmakergt. 2, Steinkjer  
**Org.nr.** 938 967 091

**Telefon:** 74 11 10 00  
**Telefax:** 74 11 10 51  
**E-post:** postmottak@ntfk.no  
**Hjemmeside:** www.ntfk.no