

<b>0.</b>	<b>SAMMENDRAG.....</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>INNLEDNING.....</b>	<b>2</b>
1.1	BAKGRUNN FOR PROSJEKTET.....	2
1.2	IDENTIFIKASJON AV DEN REVIDERTE ENHET.....	2
1.3	METODE.....	2
1.4	AVGRENSING AV PROSJEKTET.....	3
1.5	GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET.....	3
<b>2.</b>	<b>FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER.....</b>	<b>3</b>
2.1	FORMÅL.....	3
2.2	PROBLEMSTILLINGER.....	3
	<i>Problemstilling 1: Har Re kommune et sentralt oppdatert register som inneholder hjemmelsdokumenter over egne eiendommer? .....</i>	<i>3</i>
	<i>Problemstilling 2: Har Re kommune en planmessig oversikt over nødvendig vedlikehold for sin bygningsmasse, herunder forskriftsmessige krav til vedlikehold?.....</i>	<i>3</i>
	<i>Problemstilling 3: Har Re kommune avsatt nødvendige midler til vedlikehold av bygningsmassen, sett i forhold til andre undersøkelser om vedlikeholdskostnader? .....</i>	<i>3</i>
<b>3.</b>	<b>FAKTADEL .....</b>	<b>3</b>
3.1	RE KOMMUNES ORGANISATORISKE OPPBYGNING KNYTTET TIL VEDLIKEHOLD.....	3
3.2	REVISJONSKRITERIER.....	4
3.3	REVISORS GJENNOMGANG OG VURDERINGER.....	5
	<i>Problemstilling 1: Har Re kommune et sentralt oppdatert register som inneholder hjemmelsdokumenter over egne eiendommer? .....</i>	<i>5</i>
	<i>Problemstilling 2: Har Re kommune en planmessig oversikt over nødvendig vedlikehold for sin bygningsmasse, herunder forskriftsmessige krav til vedlikehold?.....</i>	<i>6</i>
	<i>Problemstilling 3: Har Re kommune avsatt nødvendige midler til vedlikehold av bygningsmassen sett i forhold til andre undersøkelser om vedlikeholdskostnader? .....</i>	<i>10</i>
<b>4.</b>	<b>KONKLUSJON OG ANBEFALINGER.....</b>	<b>11</b>
	<i>Problemstilling 1: Har Re kommune et sentralt oppdatert register som inneholder hjemmelsdokumenter over egne eiendommer? .....</i>	<i>11</i>
	<i>Problemstilling 2: Har Re kommune en planmessig oversikt over nødvendig vedlikehold for sin bygningsmasse, herunder forskriftsmessige krav til vedlikehold?.....</i>	<i>12</i>
	<i>Problemstilling 3: Har Re kommune avsatt nødvendige midler til vedlikehold av bygningsmassen sett i forhold til andre undersøkelser om vedlikeholdskostnader? .....</i>	<i>12</i>

## **0. SAMMENDRAG**

Prosjekt ”vedlikehold - kommunale bygg” er gjennomført 2004/2005.

Formålet med prosjektet har vært å se hvordan vedlikehold er vurdert av administrasjonen gjennom betryggende vedlikeholdsplan for kommunale bygninger, samt om kommunens bruk av midler til vedlikehold står i forhold til de normer som ligger til grunn for vedlikehold av bygg innen offentlig sektor.

Revisjonens rapport bygger på opplysninger i en rapport fra FOBE, samt rapport fra eiendomsforvaltningsutvalget, avgitt 6.april 2004.

Revisjonen har foretatt en sammenligning av utgifter til vedlikehold pr. m<sup>2</sup> og funnet at Re kommune stort sett ligger på samme nivå som snittberegninger fra andre undersøkelser.

Det er også sendt spørreskjema til eiendomsavdelingen, for å få kommunens vurdering av tilstanden på egen bygningsmasse og vedlikehold av denne. I spørreskjema oppgir Re kommune at det bare til en viss grad eksisterer systemer for planmessig vedlikehold av kommunale bygg, men de vurderer samtidig tilstanden på ulike bygg som stort sett god eller tilfredsstillende.

Det er også sett på om det er tilrettelagt oversikt over kommunenes egne eiendommer. Revisjonen har i prosjektet gjennomgått hjemmelsdokumenter som finnes i eksisterende arkiv og kontrollert disse mot opplysninger i GAB-registeret.

Revisjonens konklusjon er at det ikke finnes et oppdatert sentralt arkiv som inneholder hjemmelsdokumenter over egne eiendommer i Re kommune. Det er heller ikke samsvar mellom hjemmelsdokumenter og GAB-registeret.

## **1. INNLEDNING**

### **1.1 BAKGRUNN FOR PROSJEKTET**

I følge tidligere forskrift om revisjon § 8 pålegges det revisjonen å føre tilsyn med den økonomiske forvaltningen. Videre skal kontrollutvalget på grunnlag av revisjonens rapporter og annen informasjon føre tilsyn med at forvaltningen er i samsvar med gjeldende bestemmelser og vedtak. Prosjektet med vedlikehold av kommunale bygg ble nedfelt i revisjonens virksomhetsplan for år 2004, etter vedtak i kontrollutvalget.

### **1.2 IDENTIFIKASJON AV DEN REVIDERTE ENHET.**

Kommunen har som formål å vedlikeholde kommunale bygg og anlegg på en faglig, effektiv og tilfredsstillende måte. I følge økonomiplan 2005-2008 ligger utfordringen i å kunne forvalte kommunens bygningsmasse innenfor vedtatte rammer. Bevilgede ressurser i økonomiplanen anses å ligge under anbefalt normnivå, og det vil bli utarbeidet en vedlikeholdsplan for å vurdere dette nærmere.

### **1.3 METODE.**

Vi har brukt dokumentanalyse til gjennomgang av protokoller i kommunestyre og formannskap fra 2003 og fram til i dag som grunnlag for prosjektet. Det er innhentet tall for vedlikehold av bygninger fra 2003.

Det er også brukt data i rapport fra Forum for Offentlige Bygg og Eiendommer, rapport fra Eiendomsforvaltningsutvalget, og det er sendt spørreskjema til avdeling for eiendomsforvaltning for å innhente data og vurdere fakta i prosjektet.

#### **1.4 AVGRENSING AV PROSJEKTET**

Prosjektet skal vurdere om det er tilrettelagt oversikt over kommunens bygningsmasse og om det eksisterer betryggende planlegging og budsjettering for vedlikehold av kommunens eiendommer. Kirkebygg inngår ikke i prosjektet.

#### **1.5 GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET**

Virksomhetsleder for teknikk og næringstjenester ble i brev av 10/11-04 informert om at prosjektet var satt i gang. Arbeidet er gjennomført av revisor Mona Løken og revisjonssjef Arild Lohne, som også har ledet prosjektet.

### **2. FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER.**

#### **2.1 FORMÅL.**

Prosjektet har som formål å avklare i hvilken grad Re kommune har en tilfredsstillende oversikt over egen eiendomsmasse, samt om kommunens bruk av midler til vedlikehold står i forhold til de normer som legges til grunn for vedlikehold innenfor offentlig sektor. Av formålet har vi utredet følgende problemstillinger:

#### **2.2 PROBLEMSTILLINGER.**

**Problemstilling 1: Har Re kommune et sentralt oppdatert register som inneholder hjemmelsdokumenter over egne eiendommer?**

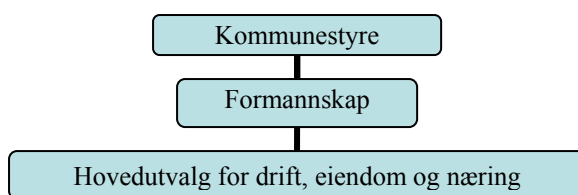
**Problemstilling 2: Har Re kommune en planmessig oversikt over nødvendig vedlikehold for sin bygningsmasse, herunder forskriftsmessige krav til vedlikehold?**

**Problemstilling 3: Har Re kommune avsatt nødvendige midler til vedlikehold av bygningsmassen, sett i forhold til andre undersøkelser om vedlikeholdskostnader?**

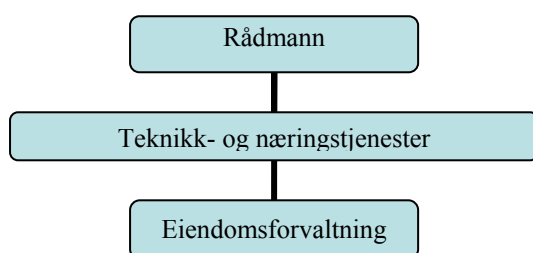
### **3. FAKTADEL**

#### **3.1 RE KOMMUNES ORGANISATORISKE OPPBYGNING KNYTTET TIL VEDLIKEHOLD.**

Politisk organisering.



Administrativ organisering.



### 3.2 REVISJONSKRITERIER

Med revisjonskriterier mener vi standarder eller lovverk som resultatene av prosjektet er vurdert opp i mot. I prosjektet har vi nyttet slike revisjonskriterier for å avklare problemstillingene ovenfor.

Lov om kommuner og fylkeskommuner 25/9 nr. 107 1992.

- § 44. Kommunestyret skal en gang i året vedta en rullerende økonomiplan som skal omfatte hele kommunens virksomhet og gi en realistisk oversikt over sannsynlige inntekter, forventede utgifter og prioriterte oppgaver i planperioden.
- § 46.3 Årsbudsjettet skal være realistisk. Det skal fastsettes på grunnlag av de inntekter og utgifter som kommunen kan forvente i budsjettåret.

Lov om arkiv av 4. desember 1992 nr 126 §§ 1, 5 og 12.

Lov om arbeidervern og arbeidsmiljø av 4. februar 1977. kap. 2.

Forskrift om offentlige arkiv av 11.12.1998 nr 193 § 2–5.

Forskrift om PCB § 3.1 bokstav c, som angir at det er forbudt å ha PCB – holdige kondensatorer i bruk i lys- og damplysearmaturer etter 01.01.05.

Statusrapport fra Eiendomsforvaltningsutvalget, datert 6/4-04.

FOBE – ”Nøkkeltall for kommunale bygninger”.

NOU – 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle.

Økonomiplan 2004-2007 og 2005-2008.

### **3.3 REVISORS GJENNOMGANG OG VURDERINGER.**

#### **Problemstilling 1: Har Re kommune et sentralt oppdatert register som inneholder hjemmelsdokumenter over egne eiendommer?**

##### **Innledning**

Formålet med Lov om arkiv av 4. desember 1992 nr. 126 er å sikre arkiv som inneholder rettslig eller viktig forvaltningsmessig dokumentasjon.

I tilhørende forskrift av 11. desember 1998, § 2-5 er det blant annet sagt at det skal utarbeides en systematisk ordnet oppstillingsplan for materiale som ikke er ordnet etter arkivnøkkelen. Dokumenter som krever spesielle oppbevaringsforhold kan skilles ut fra saksarkivet og oppbevares som egne arkivdelar.

For å avklare i hvilken grad Re kommune har tilfredsstillende oversikt over egne eiendommer ble det undersøkt om kommunen har et sentralt arkiv som inneholder nødvendige hjemmelsdokumenter. Det ble videre foretatt stikkprøver mot GAB registeret for å se om hjemmelsdokumentasjonen var i samsvar med dette.

##### **Fakta**

Det finnes tre forskjellige arkiv med dokumenter som er tilknyttet eiendomsmassen i Re kommune: arkiv med hjemmelsdokumenter, byggesaksarkiv og oppmålingsarkiv.

Hjemmelsdokumentene oppbevares i hvelvet ved økonomiavdelingen i Re kommune, men dokumentene gjelder kun eiendommer i tidligere Ramnes kommune. Skjøter er gjennomgått, og det er laget en liste over de 106 eiendommene som skjøtene gjelder.

##### **Funn**

1. Revisjonen har med bistand fra kommunen sammenlignet ovennevnte liste med utskrift fra GAB-registeret, men finner kun igjen 33 av eiendommene. Ytterligere 30 er sammenføyd med andre eiendommer, og 32 er solgt til privatpersoner og bedrifter. Stikkprøvekontroll i arkivet viser at det foreligger noe dokumentasjon på sammenføring, men at det mangler dokumentasjon på salg.

I forbindelse med kommunesammenslutningen ble det besluttet at gårdsnummer på eiendommer i Ramnes kommune skulle tillegges 200 for å unngå parallelle nummer etter sammenslåingen.

2. GAB-registeret har 414 gårds- og bruksnr. registrert på Re kommune, hvorav 274 er festetomter. Ser vi bort fra disse mangler det fremdeles dokumentasjon på ca. 140 eiendommer. Noe av forklaringen kan være at dokumenter fra Våle kommune ennå ligger nedpakket etter sammenslåingen av Våle og Ramnes kommune.

Revisjonen får opplyst at dokumentene vil bli samlet i fellesarkivet når man flytter inn i nytt rådhus.

3. Revisjonen har også fått tilsendt en oversikt over eiendommer fra eiendomsavdelingen i Re kommune, men denne er ikke oppdatert og heller ikke i samsvar med GAB-registeret.
4. Det som er arkivert av originale hjemmelsdokumenter i hvelvet i Re kommune ser ut til å være arkivert etter alfabet, men det er ikke alle eiendommene som er benevnt med navn.

## **Problemstilling 2: Har Re kommune en planmessig oversikt over nødvendig vedlikehold for sin bygningsmasse, herunder forskriftsmessige krav til vedlikehold?**

### **Innledning**

Denne delen av prosjektet hadde som formål å avklare om Re kommune har en planmessig oversikt over nødvendig vedlikehold.

Revisjonen laget også et spørreskjema hvor Re kommune ble bedt om å foreta en tilstandsvurdering av ulike bygningskategorier. Skjemaet var laget etter samme mal som i den landsomfattende undersøkelsen til eiendomsforvaltningsutvalget. Re kommunes tilstandsvurdering ble sammenholdt med gjennomsnittlig tilstandsvurdering i ovennevnte undersøkelse.

### **Fakta**

I spørreskjemaet ble kommunen selv bedt om å karakterisere bygningsmassens tilstand fordelt på følgende kategorier:

- funksjonell kvalitet, det vil si egnethet til nåværende bruk
- bygningsmessig tilstand
- inn klima
- tilgjengelighet for funksjonshemmede

For hver av disse kategoriene hadde man følgende fire svaralternativ:

1. meget bra
2. god/tilfredsstillende
3. lite tilfredsstillende
4. svært dårlig

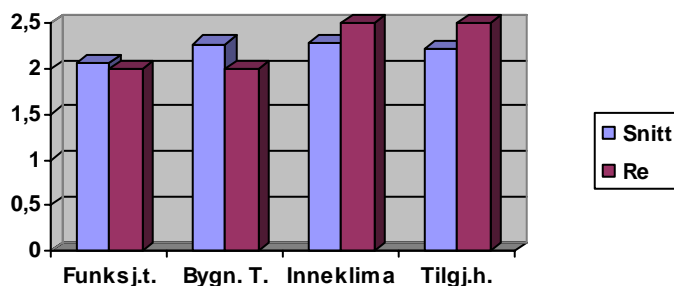
For å begrense arbeidsmengden ble kommunens bygninger kun inndelt i tre kategorier: skolebygninger, helsebygninger og øvrige bygninger.

**Funn****Tabell 1**

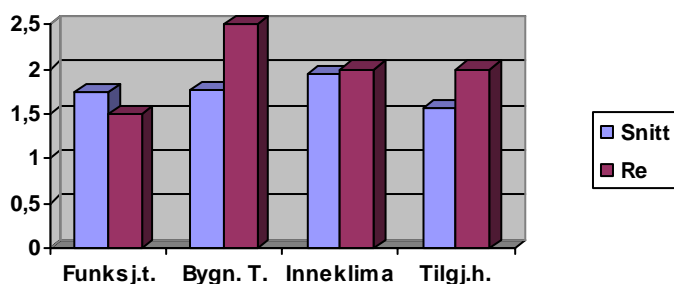
Skala fra 1 = meget god til 4 = meget dårlig.

	Funksjonalitet Landssnitt.	Re kommune	Bygningsmessig tilstand. Landssnitt	Re kommune	Inneklima. Landssnitt	Re kommune	Tilgjengelighet. Landssnitt	Re kommune
Skolebygg	2,07	2,00	2,27	2,00	2,29	2,50	2,22	2,50
Helsebygg	1,75	1,50	1,77	2,50	1,94	2,00	1,57	2,00
Øvrige bygg	2,17	2,50	2,47	2,50	2,42	2,00	2,35	2,50

Tabellen viser gjennomsnittlig tilstandsvurdering fra eiendomsutvalgets undersøkelse sammenlignet med Re kommunes tilstandsvurdering.

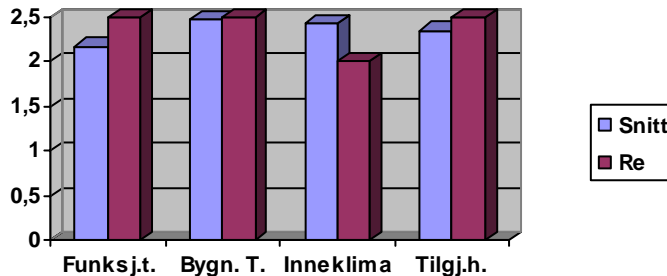
**3.3.1 Hvordan oppfattes tilstanden for skolebygg.**

For skolebygg er det 35 % av kommunene som vurderer at inneklima er lite tilfredsstillende eller svært dårlig. I Re kommunes er det inneklima og tilgjengelighet som skårer dårligst ved egenrevisjonen.

**3.3.2 Hvordan oppfattes tilstanden for helsebygg.**

Eiendomsutvalgets rapport viser at det er helsebygningene som skiller seg klart ut med de beste verdiene. Det samme gjenspeiler seg i Re kommune, med unntak av bygningsmessig tilstand, som oppfattes å ha en dårligere tilstand enn snittet for landets øvrige kommuner.

### 3.3.3 Hvordan oppfattes tilstanden for andre bygg.



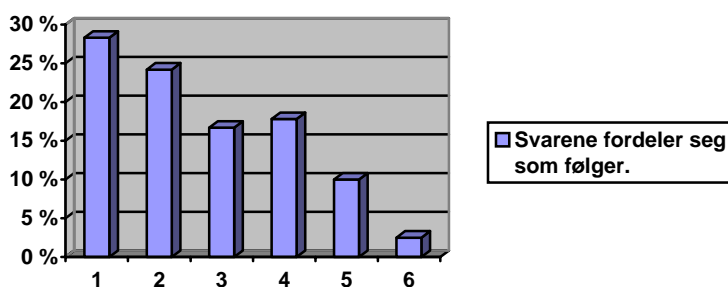
Dette er en uensartet bygningsmasse, som omfatter høyst ulike kategorier fra rådhus til boliger og lagerbygninger. Tilstanden til denne type bygg vurderes jevnt over dårligere enn for henholdsvis skole- og helsebygg.

### 3.3.4 I hvilken grad er kommunen enig i utsagnet: ”Planmessig vedlikehold gir lavere kostnader til eiendomsdrift og vedlikehold i det lange løp.”

I undersøkelsen som ble foretatt av eiendomsforvaltningsutvalget var hele 85 prosent av de kommunene som svarte helt eller delvis enig i den aktuelle påstanden. Hovedtyngden av de som svarte erkjenner dermed at det gir en økonomisk gevinst å foreta jevnlig vedlikehold av bygningene i stedet for å la dem forfalle.

Eiendomsavdelingen i Re kommune sier seg helt enig i dette utsagnet, og det er i tråd med flertallet av landets kommuner.

### 3.3.5 I hvilken grad benytter kommunen systemer for planmessig vedlikehold?



Bruk av systemer og verktøy som bidrar til å kartlegge det langsiktige vedlikeholdsbehovet, samt å dokumentere tilstanden og konsekvenser av manglende vedlikehold, anses i fagmiljøet som effektive hjelpemidler for å oppnå en god eiendomsforvaltning.

Eiendomsforvaltningsutvalgets undersøkelse viser at kommunenes bruk av systemer for planmessig vedlikehold ikke er videre utbredt. Kun 12 % av kommunene oppgir å benytte slike systemer i stor grad (5 og 6), mens rundt halvparten rapporterer at de ikke bruker systemer for planmessig vedlikehold i noen særlig grad (1 og 2). De fleste av disse er små kommuner.

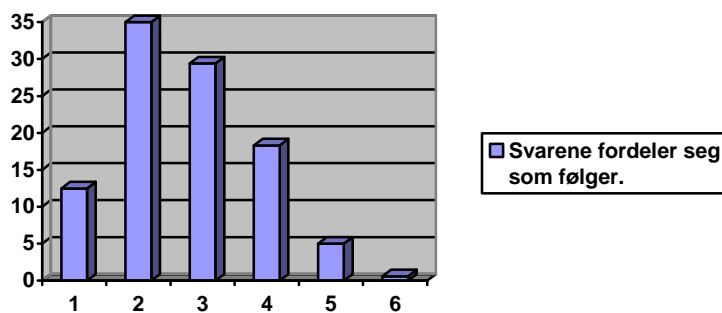


Re kommune oppgir at de i noen grad (4) bruker systemer for planmessig vedlikehold i sin eiendomsforvaltning, men at de har for liten tid til å utarbeide vedlikeholdsplaner. I følge eiendomsavdelingen skyldes dette at de for tiden ikke har full bemanning.

Det er dårlig forvaltning av offentlige ressurser å la bygningsverdier forfalle. Mangel på planmessig vedlikehold påvirker arbeidsmiljøet for brukerne av bygget i negativ retning og resulterer i behov for kostnadskrevende utbedringer. Dog må (4) ansees som akseptabelt i forhold til et snitt som ligger på en skala fra 1-3.

I økonomiplanen for perioden 2005-2008 slår man fast at det ligger en utfordring ”i å kunne forvalte kommunens bygningsmasse på en vedlikeholdsmessig faglig tilfredsstillende måte innenfor vedtatte budsjettammer.” Bevilgede ressurser anses å ligge under anbefalt normnivå, og det er ikke foreslått økning av vedlikeholdsrammene i økonomiplanperioden. Administrasjonen ser behovet for at det blir utarbeidet en vedlikeholdsplan.

### 3.3.6 I hvilken grad blir påvist vedlikeholdsbehov fulgt opp med ressurser?



Figuren over viser hvordan svaralternativene fordelte seg mellom kommunene i undersøkelsen. På en skala fra 1 til 6 betyr verdien 1 at påvist vedlikeholdsbehov i svært liten grad blir fulgt opp med ressurser, og verdien 6 betyr at påvist vedlikeholdsbehov blir fulgt opp med ressurser i stor grad.

Ikke uventet svarte en stor andel av kommunene at påvist vedlikeholdsbehov i liten eller svært liten grad følges opp med ressurser. Hele 48 prosent av de kommunene som har svart har valgt verdi 1 eller 2 under dette punktet, mens kun fem prosent melder om at påvist vedlikeholdsbehov i stor grad følges opp med ressurser (verdi 5 eller 6).

Kommunene forvalter om lag 10 % av den totale bygningsmassen i Norge. Bare en tredjedel får karakteren 4 eller bedre på en skala fra 1 til 6, men samtidig mener et klart flertall at tilstanden på kommunale bygg er tilfredsstillende eller meget bra.

Re kommune vurderer at de bare i noen grad (4) følger opp vedlikeholdsbehov, og kommunen oppgir manglende ressurser som en årsak til dette.

### 3.3.7 Årsaker til manglende vedlikehold

Kommuner som i eiendomsforvaltningsutvalgets undersøkelse oppga verdi 4 eller lavere ble bedt om å angi mulige årsaker til manglende vedlikehold og velge tre av 10 svaralternativer.

Re kommune oppga i vårt spørreskjema følgende tre svaralternativer som de mest aktuelle:

1. Manglende politisk prioritering av ressurser til planmessig vedlikehold.
2. Manglende fokusering på bygningsmessig vedlikehold i kommunenes økonomiplan.
3. Manglende krav til avsetning for vedlikehold i regnskapet.

Hele 45 % av kommunene som var med i den landsomfattende undersøkelsen mente at punkt 1, manglende politisk prioritering er den viktigste årsaken til manglende vedlikehold. 13 % av kommunene valgte punkt 2, mens 8 % valgte punkt 3.

### **Problemstilling 3: Har Re kommune avsatt nødvendige midler til vedlikehold av bygningsmassen sett i forhold til andre undersøkelser om vedlikeholdskostnader?**

**Tabell 1** - Vedlikeholdskostnadene er beregnet i kr. pr. m<sup>2</sup> (inkl. mva) for ulike kommunale bygg.

	Vedlikeholdskostnader, kr. m <sup>2</sup> BTA	
	Skoler	Alle bygg ekskl. boliger
1. Re kommune	59	gj. Snitt 96 *
2. FOBE -rapport oppjustert i h. t. tall fra 2003	53	57
3. NfN, Norsk Nettverk for Næringseiendom		86-88
4. Holte prosjekt, lav sats	171	gj. snitt 176

\* Herav inngår oppgitte tall for helsebygg, kr. 133 pr. m<sup>2</sup>, som medvirker til at gjennomsnitt for Re kommune blir vesentlig høyere enn tall fra FOBE og NfN.

1. Tallene fra Re kommune er hentet fra notatet ”Informasjon for kontrollutvalget 28.09.04 – vedlikehold kommunale bygg” og inkluderer mva og 20 % vaktmestertjeneste.

2. FOBE – Nøkkeltall for kommunale bygninger, rapport utarbeidet i 2000. Tallene inkluderer 20 % vaktmestertjeneste.

3. Norsk Nettverk for Næringseiendom består av større private og offentlige eiendomsforvaltere i Norge som har innrapportert og framstilt erfaringstall fra bl.a. vedlikehold gjennom de ti siste årene. FOBE fikk tilgang til gjennomsnittet av disse tallene for årene 2001 og 2002, og tallene ble brukt som sammenligning i en undersøkelse i Nord-Trøndelag. I nettverkets gjennomsnittstall for disse to årene er ombygging og oppgradering holdt utenfor. Tallene knytter seg til kontorbygninger som holder en god vedlikeholdsmessig standard og et planlagt vedlikehold.

4. Holte Prosjekt er et ledende firma innen beregning av fdv-kostnader for alle bygningstyper. Fdv-kostnader er kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold.

Tallene er basert på gjennomsnittlige kostnader for bygg med en levetid på 30 år.

Administrasjon, renhold og energikostnader er holdt utenfor beregningene, for øvrig ligger alle kostnader for vedlikehold og drift inne, inklusive vaktmestertjenesten.

**KOSTRA – rapportering**

Dette er kommunenes årlige rapportering til SSB.

**Tabell 2 - KOSTRA - 3. kommunal eiendomsdrift – nivå 2.** Re kommunes utgifter til vedlikehold er sammenlignet med andre kommuner i landet. Tallene er i prosent av brutto driftsutgifter.

<b>Vedlikehold</b>	Re kommune	Gj. Snitt Vestfold	Landsgjennomsnitt utenom Oslo
Komm. eiendomsdrift	8,8 %	9,9 %	7,6 %
Vedlikehold adm. lokaler	2,8 %	13,2 %	7,8 %
Vedlikehold førskolelokaler og skyss	2,0 %	9,9 %	8,9 %
Vedlikehold skolelokaler og skyss	8,3 %	7,4 %	5,7 %
Vedlikehold botilbud i institusjon	8,9 %	7,2 %	6,5 %

Re kommunes utgifter til vedlikehold er sammenlignet med beregninger foretatt i andre undersøkelser. Revisjonen kan ikke bekrefte tallene som er lagt fram av Re kommune, for regnskapet gir ikke entydige svar. Regnskapstall for barnehagebygg er svært lave, og dette bekreftes også ved at KOSTRA-tallene i tabell 2 ligger langt under andre kommuner.

**Forskriftsmessig krav til vedlikehold.**

Som bygg- og anleggseier er kommunen ansvarlig for at forskriftsmessig krav til vedlikehold blir oppfylt. Re kommune hadde opprinnelig frist til 1/1-05 med å bytte ut eldre lysarmaturer med miljøfarlig PCB. Re kommune har søkt og fått innvilget fristutsettelse til 31/12-07. Kommunen forventer en utgift på ca. 2 mill. kroner, og det meste av utgiftene må tas over budsjettet i 2006 og 2007.

**4. KONKLUSJON OG ANBEFALINGER****Problemstilling 1: Har Re kommune et sentralt oppdatert register som inneholder hjemmelsdokumenter over egne eiendommer?**

Revisjonen vurderer at det pr. i dag ikke foreligger et tilfredsstillende arkiv med originale hjemmelsdokumenter for kommunale eiendommer i Re kommune.

Følgende tiltak må gjennomføres for at arkivet skal være i tråd med gjeldende regler:

- manglende hjemmelsdokumenter må fremskaffes
- hjemmelsdokumenter over eiendommer som ikke lenger tilhører kommunen må fjernarkiveres
- arkivet må bygges opp systematisk med utgangspunkt i en på forhånd definert struktur.

Kommunen må selv velge den metoden som er mest hensiktsmessig ut fra kommunens situasjon og tidligere praksis.

**Problemstilling 2: Har Re kommune en planmessig oversikt over nødvendig vedlikehold for sin bygningsmasse, herunder forskriftsmessige krav til vedlikehold?**

Det forelå vedlikeholdsplaner for kommunale bygg i gamle Ramnes og Våle kommune, men det er ikke utarbeidet noen ny vedlikeholdsplan for Re kommune etter kommunesammenslåingen.

Revisjonen anbefaler at det snarest etableres en oppdatert vedlikeholdsplan for kommunale bygg i tråd med intensjonene i økonomiplanen for 2005-2008.

Vedlegg 1 er et eksempel på hvordan en slik forenklet vedlikeholdsplan kan se ut. Eksemplet er tatt fra Ytrebygda bydel i Bergen.

Vedlegg 2 viser hvordan vedlikeholdsplanen kan presenteres i økonomiplanen.

**Problemstilling 3: Har Re kommune avsatt nødvendige midler til vedlikehold av bygningsmassen sett i forhold til andre undersøkelser om vedlikeholdskostnader?**

En rapport fra FOBE slår fast at det vil koste over 1 milliard kroner å ta seg av etterslepet i vedlikehold av offentlige bygninger bare i Nord-Trøndelag. Totalt 708.000 m<sup>2</sup> bruttoareal kommunal bygningsmasse har et samlet etterslep på 850 mill. kr. regnet i nominelle 2003-kroner. Pr. m<sup>2</sup> utgjør dette kr. 1.200. Dersom vi antar at dette er sammenlignbart med resten av landet vil Re kommune med sine 42.551 m<sup>2</sup> (uten boliger) ha et etterslep tilsvarende ca. 51 mill. kr. Revisjonen kan ikke se at det er avsatt midler tilnærmet en slik størrelsesorden.

Dersom vi sammenligner midler til vedlikehold i Re kommune med midler til vedlikehold i sammenlignbare kommuner ser det ut til at Re kommune bruker i størrelsesorden det samme som andre kommuner. For øvrig bruker Re kommune mindre til vedlikehold enn snittberegninger foretatt av Holte prosjekt.

Revisjonen anbefaler at det foretas en gjennomgang av kommunale bygg med tanke på hvilke tjenester det enkelte bygg skal tilhøre og at man både i budsjett og regnskap bruker faste arter for utgifter til vedlikehold. Dette er viktig for at kommunen skal ha oversikt, men også fordi kommunen blir sammenlignet med bakgrunn i KOSTRA-rapporteringen, som bygger på arter og tjenester.