



Vår dato
20.01.2022

Vår referanse
ANNO/2021/480-10

Utarbeidet av
Anders Nordmo

Direkte telefon
97199201

Deres dato

Deres referanse

Til
Ragnhild Ashaug
Kontrollutvalg Fjell IKS

Tilbakemelding på spørsmål fra kontrollutvalget - status for Strategi for verdibevarende vedlikehold kommunens bygninger

Viser til e-mail, datert 13.01.2022, til kommunedirektøren, hvor det bes om tilbakemelding på spørsmål fra kontrollutvalget.

1. Hvordan er fremdriften av arbeidet med eiendomsstrategien, og når kan det forventes at den er ferdig behandlet?

Det legges opp til at forslag til «strategi for verdibevarende vedlikehold» fremlegges for kommunestyret til endelig behandling innen juni 2022.

Vårt utkast til strategi ble gjennomgått i kontrollutvalgets siste møte. Strategien er eiers dokument og vi ønsker derfor en prosess/dialog med den politiske/- og administrative ledelse før fremlegging til kommunestyret. Dette mener vi er viktig for å få en god forankring og eierskap til strategien. I denne prosessen ønsker vi å gjennomgå noen tema som er viktig for å kunne ha en felles forståelse for de begreper som er benyttet i strategidokumentet.

Sentrale tema vil være:

1. *Hva legger vi til grunn for verdibevarende vedlikehold (termologi).*
2. *Kommuneplanens samfunnsdel relatert til strategien.*
3. *Livssykluskostnader for byggverk - prinsipper og klassifikasjoner (NS3454) med link til Kostra.*
4. *Tilstandsanalyse av bygninger (NS3424).*
5. *Fagplan for tilstandsanalyser og verdibevarende vedlikehold - ambisjonsnivå.*
6. *IK-bygg med tilhørende moduler og hvordan denne kobles til strategidokument - ambisjonsnivå.*

2. I vedtatte 1.anbefaling fra kommunestyrets vedtak i sak 38/21 står det at:
«Kommunen skal utarbeide mål og strategier for forvaltning av kommunens bygningsmasse». Er dette en del av eiendomsstrategien eller skal det utarbeides en tiltaksplan som fanger opp dette? Jeg forstod vel egentlig på presentasjonen at det skal utarbeides en tiltaksplan som skal rulleres årlig. Derfor blir spørsmålet når kan kontrollutvalget etterspørre en orientering om at dette punktet er gjennomført og på plass?

3. Anbefaling nummer 2 fra kommunestyrets vedtak er at

«Kommunen skal innføre rapportering over tilstanden til kommunens bygningsmasse årlig, som også synliggjør behovet for vedlikehold. Kommunen må ta lærdom av hendelsene knyttet til BOAS og sikre at slike forhold ikke gjentar seg av hensyn til kommunens ansatte og brukere.»

Vi fikk en liten innføring i kommunens internkontrollsystem for Bygg, men er litt usikker på om det er innført en årlig rapportering over tilstanden til kommunens bygningsmasse som også synliggjør behovet for vedlikehold? Når kan kontrollutvalget i tilfelle få presentert mal og plan for gjennomføring for en slik rapportering.

*Oppdal kommune har etter hvert opparbeidet seg et gjennomgående system for dokumentasjon av sin eiendomsforvaltning gjennom internkontrollsystemet **IK-bygg**. IK-bygg kan sies å være hovedsystemet, hvor vi på best mulig måte prøver å systematisere og dokumenter at vi drifter byggene etter gjeldende lover og forskrifter. Rundt IK-bygg har vi fag-moduler som samhandler med IK-bygg. (FDV-modul, Renholds-modul, Utleie-modul, og ROS-modul).*

I forbindelse med behandling av siste handlingsplan 2022-2025 ble det fremlagt en overordnet og samlet oversikt over kjente vedlikeholdsbehov pr. januar 2021. Denne oversikten er hentet ut fra en funksjon som ligger i IK-bygg. Her fremkommer vedlikeholdsbehov (etterslep) og dette etterslepet ble foreslått avvirket i et 6 års-perspektiv. Tiltaket ble ikke dekket inn i behandlingen av handlingsplan 2022-2025. I arbeidet med neste handlingsplan for 2023-2026 vil vi på nytte fremlegge slik status.

I strategien for «verdibevarende vedlikehold» legger vi opp til å videreføre denne praksis. Her vil det være viktig å avklare i strategien, hvilket ambisjonsnivå, med hensyn til grundigheten som tilstandsanalysene skal ha. Det stilles store krav til kompetanse og kapasitet jo større krav til grundighet. Hvor mye ressurser skal det forventes å måtte legg inn i tilstandsanalyser osv.

Svar på kontrollutvalget spørsmål:

« Derfor blir spørsmålet når kan kontrollutvalget etterspørre en orientering om at dette punktet er gjennomført og på plass? og « Når kan kontrollutvalget i tilfelle få presentert mal og plan for gjennomføring for en slik rapportering.

I Oppdal kommunens tidligere nevnte internkontrollsystem «IK-bygg» kan vi daglig ta ut oversikt over kjente og kostnadsberegnete vedlikeholdstiltak. Avdeling bygg kan komme i kontrollutvalget og ta en gjennomgang av disse, hvis ønskelig.

Når det gjelder begrepet «tilstandsanalyse» så er dette hjemlet i en bransjestandard «NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk». Det er viktig å merke seg at standarden er fleksibel i forhold til omfang og grundigheten av analysen. Kostnad og krav til kompetanse er betydelig forskjellig alt etter hvor vi legger ambisjonsnivået. Ambisjonsnivået bør derfor balanseres utfra kapasitet og kompetanse i eksisterende organisasjon, eller at vi aksepterer at organisasjonen utvikles og

Vår dato
20.01.2022

Vår referanse
ANNO/2021/480-10/

tilføres disse egenskaper. I nevnte prosess, i utforming av strategi vil vi prøve å få den politiske/- og administrative ledelse til å gi noen signaler om dette. Kapasiteten og kompetansen innen avdeling bygg vil bli sterkt utfordret hvis ambisjonsnivået øker utover det som vi leverer i dag gjennom IK-bygg.

























































4. Hvordan er lærdommen av hendelsene knyttet til BOAS blitt innarbeidet i organisasjonen? Det hadde vært fint om vi kunne få en konkretisering av dette punktet i et notat. Dersom det er for tidlig å svare på, så vil vi gjerne få en dato for når det kan etterspørres. Det samme gjelder hvordan er ansvarsforhold, opplæring og praktisering, med direkte referanse i hendelsene på BOAS tatt inn i internkontrollsystemet?

Kommende skjema viser et utvalg av kontrollspørsmål som ligger i IK-bygg. Etter vår vurdering vil dette fange opp lignende problemstillinger i fremtiden.

1 - BYGNING							
Ansvarsområde		0.4	B	0.4	0	Sum: 35	
Spørsmål	Neste kontroll	Forvalter	Eier	Utfører	Bruker	Kostnad	Flere valg
1-2 Bygning innvendig							
328 - INNLEDENDE SPØRSMÅL: Er innvendige forhold ved bygningen tilfredsstillende? Ved 0 eller 1: Hopp over de neste spørsmålene om bygning innvendig.		TG - B	TG - B	TG - B	TG - 0	0	✓
741 - Bilder ved inn-/utflytting (Overtakelser)		TG - B	TG - B	TG - B	TG - 0	0	✓
842 - I hvilken grad er det behov for oppussing/oppgradering av boligen?		TG - 1	TG - B	TG - B	TG - 0	0	✓
23 - Synlige skader på hyller, knagger, garderobereskap		TG - 1	TG - B	TG - 1	TG - 0	0	✓
24 - Synlige skader på innredning, dører - overskap - underskap		TG - 1	TG - B	TG - 0	TG - 0	0	✓
25 - Synlige skader på dusj/bad - innredning, utstyr		TG - 1	TG - B	TG - 1	TG - 0	0	✓
541 - Bedømmelse av totaltilstand		TG - 1	TG - B	TG - 0	TG - 0	0	✓
542 - Er leiligheten påført skader utover normal slitasje?		TG - 1	TG - B	TG - 0	TG - 0	0	✓
18 - Er det synlige fuktskader - gulv/vegg?		TG - 0	TG - B	TG - 0	TG - 0	0	✓
19 - Er det synlige skader - inventar/utstyr?		TG - B	TG - B	TG - 1	TG - 0	0	✓
20 - Er det synlige skader på vinduer eller dører?		TG - B	TG - B	TG - 0	TG - 0	0	✓
21 - Er det synlige skader på tak, vegger eller listverk?		TG - B	TG - B	TG - 0	TG - 0	0	✓
22 - Er det synlige skader på gulvbelegg?		TG - B	TG - B	TG - 0	TG - 0	0	✓

Vår dato
20.01.2022

Vår referanse
ANNO/2021/480-10/

1-5 Vann, avløp og sanitær anlegget	
30 - Armatur	  20.11.2017, 23:22   6.11.2017, 09:27  0   
32 - Dusj (kabinett) - badekar	  20.11.2017, 23:26   2.11.2017, 08:31  0   
33 - VV-tank	  20.11.2017, 23:19   2.11.2017, 08:32  0   
34 - Servant	  20.11.2017, 23:17   2.11.2017, 08:32  0   
26 - Er det registrert vannlekkasjer på rør, ledningsnett eller utstyr?	  3.11.2017, 09:57   6.11.2017, 09:27  0   
31 - Er alt VVS-utstyr uten skader og mangler (toalett, servant, armatur, dusj, VV-tank, e.l.)?	  3.11.2017, 09:57   2.11.2017, 08:33  0   
35 - Er hovedvannkran og vannmåler merket og funksjonstestet?	  3.11.2017, 09:55   2.11.2017, 08:33  0   
2 - INNEMILJØ	

I vårt arbeid med å trekke ut lærdom fra hendelsen, så har vi sett på årsak til at det ikke tidligere ble aksjonert og igangsatt tiltak for å løse avvikene, selv om vi viste at her var det fuktproblemer i noen av leilighetene.

Hovedårsaken til at det oppsto lekkasje var at membranløsning på flisbadene ikke oppretthold sin ønskede funksjon over tid. Kjente løsninger og metoder for denne type bad, på den tiden bygget ble oppført, har i ettertid vist seg og ikke holde. Dette kan dokumenteres med å henvise til dagens Våtromnorm.

Det er flere forhold som kan være med på å forklare hvorfor det ikke tidligere ble aksjonert. Det ene er at gjentatte lekkasjeproblemer i fordelerskap for tappevann som tok bort fokus fra svekkelse i funksjon til membran i badene. Et annet kan være mangel på tilstrekkelig kunnskap i organisasjonen knyttet til normal levetid for denne type bad.

Med hilsen

Anders Nordmo