



Eigedomsforvaltning

Forvaltningsrevisjon | Kviteseid kommune

Innhald

Samandrag	3
1. Innleiing.....	5
1.1. Kontrollutvalet si bestilling	5
1.2. Problemstilling og revisjonskriterium.....	5
1.3. Avgrensing.....	6
1.4. Metode og kvalitetssikring	6
1.5. Rådmannen si fråsegn	7
2. Om Kviteseid kommune	8
3. Godt verdibevarande vedlikehald	11
3.1. Overordna mål og rapportering	11
3.2. Rasjonelt system for planlegging og styring	16
3.3. Vedlikehaldskostnader på nivå med normtal?	26
4. Konklusjonar og tilrådingar	30
4.1. Konklusjon	30
4.2. Tilrådingar	30
Litteratur og kjeldereferansar	31
Vedlegg.....	32
Vedlegg 1: Rådmanen si fråsegn	32
Vedlegg 2: Revisjonskriterium	33
Vedlegg 3: Metode og kvalitetssikring	37
Vedlegg 4: Resultat av spørjeundersøking	39

Samandrag

I denne forvaltningsrevisjonen har vi undersøkt eigedomsforvaltninga i Kviteseid kommune.

Konklusjon

Vi har funne at kommunen i liten grad har tiltak for å sikre eit godt verdibevarande vedlikehald av kommunen sin bygningsmasse:

- Kommunen har ikkje politisk oppdaterte mål for eigedomsforvaltninga, og har ikkje arbeidd med mål og planar for vedlikehaldet i samsvar med politiske vedtak og føresetnader.
- Rapporteringa til politisk nivå gir ikkje heilskapleg og nyansert informasjon om kommunen sine bygningar og forvaltninga av desse.
- Kviteseid kommune har eit system som er eigna til planlegging og styring av vedlikehaldsarbeidet, men nyttar dette systemet i liten grad.
- Kviteseid kommune har ikkje vedlikehaldsutgifter på nivå med normtal for bransjen. Dei seinaste åra har nivået på kommunen sine vedlikehaldsutgifter svinga. Medan det i 2019 låg godt over gjennomsnittet for landet utanom Oslo, ligg det an til ei nedgang i 2020.

Tilrådingar

Vi tilrår Kviteseid kommune å

- etablere overordna politisk bestemte mål og ein strategi for eigedomsforvaltninga, der vedlikehald av kommunale bygg inngår som eit vesentleg element
- få oversikt over den kommunale bygningsmassen, med teknisk tilstand, vedlikehaldsbehov og estimerte vedlikehaldskostnader
- utarbeide planar med prioriteringar for vedlikehald av kommunale bygg
- sikre heilskapleg, nyansert og skriftleg rapportering til politisk nivå om kommunens bygningar og forvaltninga av disse
- gi informasjon til politisk nivå om på kva nivå kommunen sine vedlikehaldskostnader ligg på, slik at ein kan gjere informerte vurderingar av kva for ambisjonsnivå kommunen ønsker å ha på vedlikehaldet
- sikre rett rapportering av eigedomsmassen til KOSTRA

Bakgrunn

Forvaltningsrevisjonen er bestilt av kontrollutvalet i Kviteseid kommune i sak 31/20. Bestillinga er i samsvar med kommunen sin plan for forvaltningsrevisjon 2020-23.

Vurderingar, konklusjon og tilrådingar byggjer på nasjonale tilrådingar om god offentleg eigedomsforvaltning, særleg KS sin rettleiar *Bedre eigedomsforvaltning og vedlikehold* og NOU 2004:22 *Velholdte bygningar gir mer til alle – Om eigedomsforvaltning i kommunesektoren*.

Skien, 15. februar 2021

Vestfold og Telemark revisjon IKS

1. Innleiing

1.1. Kontrollutvalet si bestilling

Forvaltningsrevisjonen er bestilt av kontrollutvalet i Kviteseid kommune i sak 31/20. Bestillinga er i samsvar med kommunen sin plan for forvaltningsrevisjon 2020-23. Kontrollutvalet gjorde slikt vedtak:

Prosjektplanen «eigedomsforvaltninga i Kviteseid kommune» vert godkjend.

Kontrollutvalet ynskjer at ein tek med kommunale utleigebustader i prosjektet.

I samband med handsaminga av saka blei følgjande presisert:

Kontrollutvalet presisera og at dei ville ha ein rapport som kan gje anbefalingar som er realistiske innanfor den økonomiske situasjonen kommunen har i dag. Ein er klar over at det er lite ressursar i kommunen til vedlikehald av kommunale bygg.

Reglane om forvaltningsrevisjon står i kommunelova § 23-2, første ledd bokstav c, jf. § 23-3 og § 24-2 og i forskrift om kontrollutval og revisjon.

1.2. Problemstilling og revisjonskriterium

Vi har undersøkt denne problemstillinga:

I kva grad har Kviteseid kommune tiltak for å sikre eit godt verdibevarande vedlikehald av bygningane sine?

Meir konkret har vi undersøkt om Kviteseid kommune har

- overordna målsettingar for vedlikehaldsarbeidet og i kva grad det blir rapportert til politisk nivå
- eit rasjonelt system for planlegging og styring av vedlikehaldsarbeidet
- vedlikehaldskostnader på nivå med normtal for bransjen

Vi har desse revisjonskriteria:

- **Kviteseid kommune bør ha overordna politisk bestemte mål og ein strategi for eigedomsforvaltninga, der vedlikehald av kommunale bygg inngår som eit vesentleg element**

- **Kviteseid kommune bør sikre heilskapleg, nyansert og skriftleg rapportering til politisk nivå om kommunen sine bygningar og forvaltninga av disse**
- **Kviteseid kommune bør ha oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, vedlikehaldsbehov og estimerte vedlikehaldskostnader**
- **Kviteseid kommunen bør utarbeide planar med prioriteringar for vedlikehald av kommunale bygg**
- **Kviteseid kommune sine vedlikehaldskostnader bør vere på same nivå som normalt for bransjen**

Revisjonskriteria¹ i denne forvaltningsrevisjonen er henta frå NOU 2004:22 og ulike utgreiingar, rapporter og rettleiarar. Kriteria og grunnlaget for kriteria er nærmare omtalt i vedlegg 2 til rapporten.

1.3. Avgrensing

Vi har undersøkt om kommunen har rammevilkår som gjer det mogleg å ha eit tilfredsstillande vedlikehald av kommunen sine formålsbygg (barnehagar, skoler, sjukheim, idrettsbygg, kultur-/museale bygg og administrasjonsbygg) og omsorgs- og utleigebustader. Vi har ikkje undersøkt faktisk tilstand og utført vedlikehald på eigedommane.

Næringsbygg, infrastrukturanlegg, vegar, leidningar for vatn og avlaup, anlegg for avlaup, elektrisitetsforsyning og telekommunikasjon, parkar og idrettsanlegg i friluft, grunneigedommar og kyrkjebygg er ikkje omfatta av revisjonen.

Undersøkinga er avgrensa mot investeringar. Vi undersøker heller ikkje om det er skilt korrekt mellom utgifter til drift og utgifter til investering i kommunen sin rekneskap, då dette er dekkja av revisjon av rekneskapen.

1.4. Metode og kvalitetssikring

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført av forvaltningsrevisor Dag Oftung, med Kirsti Torbjørnson som oppdragsansvarleg.

Vi har gjennom samtalar og telefon/e-post innhenta informasjon frå sentrale personar i kommunen. Videre har vi innhenta informasjon frå skriftlege kjelder som budsjettokument, årsmeldingar, interne oversikter m.m. Vi har hatt tilgang til kommunen sitt internkontrollsystem IK-bygg. Vi har

¹ Det skal alltid vere revisjonskriterium i forvaltningsrevisjon, jf. forskrift om kontrollutval og revisjon § 15 og RSK 001. Revisjonskriterium er dei reglar og normer som gjeld på det området vi skal undersøke. Revisjonskriteria er grunnlaget for revisor sine analysar, vurderingar og konklusjonar.

henta data frå KOSTRA og kommunen sine rekneskap. Det er gjennomført ei spørjeundersøking retta mot brukarar (kommunen sine verksemder) av formålsbygga.

Det står meir om metode og tiltak for kvalitetssikring av rapporten i vedlegg 3.

1.5. Rådmannen si fråsegn

Rapporten er sendt til uttale 2. februar 2021, jf. forskrift om kontrollutval og revisjon § 14. Fråsegna frå rådmannen har ikkje ført til endring i rapporten. Rådmannen si fråsegn ligger i vedlegg 1.

2. Om Kviteseid kommune

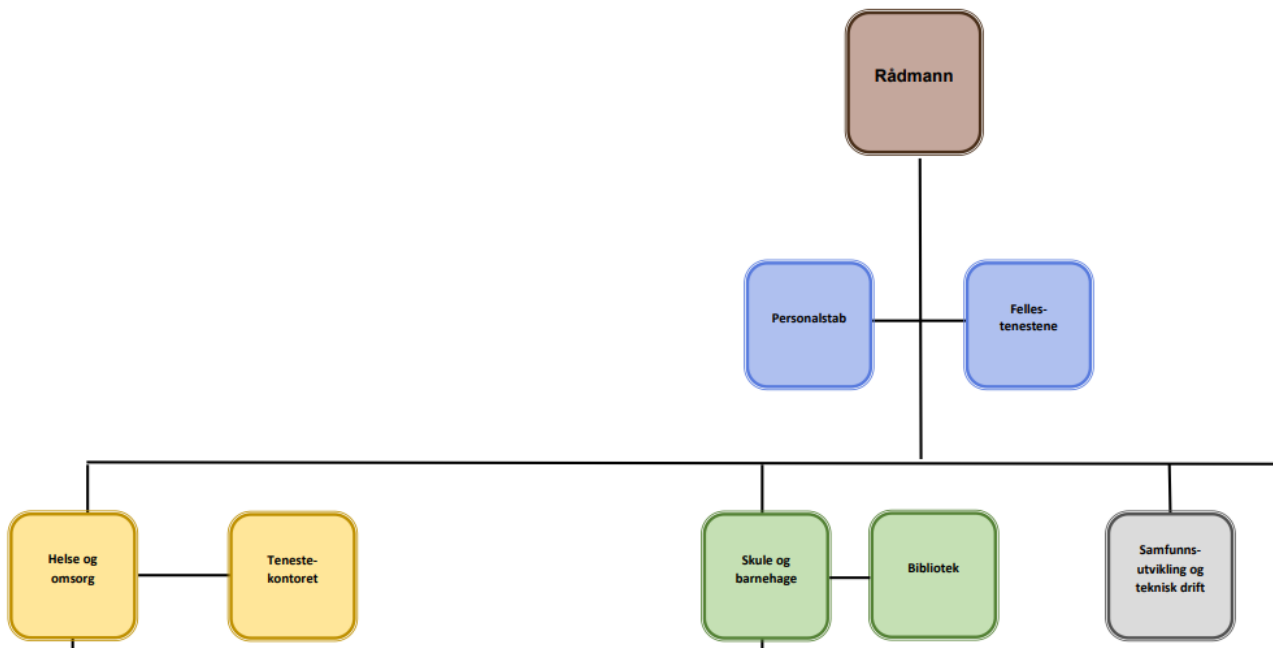
Kommunestyret som eigar

Bygningar og eigedommar er viktige ressursar i drifta og utviklinga av kommunen. Betydelege verdiar er lagt ned i eigedommane. Leiinga i kommunen, ved folkevalde og rådmann, skal ivareta eigarrolla på vegne av innbyggjarane. Eigar bør stille seg spørsmål om kva kommunen eig, kva behov kommunen har og på kva måte kommunen sine eigedommar blir forvalta.

Kommunar som lukkast med vedlikehald av sine eigedommar, har gjerne god kommunikasjon mellom folkevalt eigar (kommunestyret) og eigedomsforvaltaren.² Eigedomsforvaltaren må få høve til å rapportere om tilstand, utfordringar og moglegheiter knytt til eigedommane. Dei folkevalde må stille krav til god forvaltning og rapportering, slik at rapporteringa gir oversikt og grunnlag for politisk diskusjon og prioritering.

Organisering

Kviteseid kommune har slik administrativ organisering:



² KS: *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold* – en veileder for folkevalgte og rådmann

Ansvar for eigedomsforvaltninga i Kviteseid kommune ligg under kommunalområdet *samfunnsutvikling og teknisk drift*. Kommunalområdet driftar i tillegg mellom anna også vegar og vatn- og avlaupsanlegg i kommunen.

Kommunalområdet har i tillegg til kommunalsjefen, ein sakshandsamar, ein fagleiar og reinhaldsleiar som jobbar med eigedomsforvaltning. Det er seks tilsette i teknisk uteavdeling.

Begrepsavklaring – drift og vedlikehald

- **Drift** av eigedom omfattar alle oppgåver og rutinar som er nødvendige for at bygningar skal fungere som planlagt. Dette omfattar blant annet laupande drift, reinhald, energi, vann, avlaup og renovasjon.
- **Vedlikehald** er arbeid som er nødvendig for å oppretthalde kvaliteten på bygningen på eit fastsett nivå, dvs. dei tiltak som er nødvendige for å sikre at heile bygningen fungerer etter hensikta (planlagt vedlikehald og utskiftingar).

Nokre nøkkeltal

I 2020 disponerte kommunen 13 288 m² til det som i KOSTRA-samanheng blir rekna som formålsbygg; barnehagar, skoler, sjukheim, idrettsbygg, kultur-/museale bygg og administrasjonsbygg. Talet er henta frå kommunen si oversikt i IK-bygg.

Kviteseid kommune eig alle sine formålsbygg. I kommunen sin rekneskap pr 31.12.2020 hadde formålsbygga ein bokført verdi på omlag 140 millionar kroner.

Vidare hadde kommunen 63 kommunalt disponerte bustader i 2019. Dette er omsorgsbustader og andre kommunale bustader til leige for innbyggjarar i kommunen. Samla areal for desse bygga er 4 484 m². Bokført verdi på omsorgs- og utleigebustadene var om lag 43 millionar kroner.

Verdien på formålsbygga og omsorgs/uteigebygga utgjorde om lag 65 % av den totale verdien på kommunen sine faste eigedommar og anlegg.

I KOSTRA finn vi statistikk for diverse parameter for eit utval formålsbygg. Det har vore rapportert for høgt tal på kvadratmeter formålsbygg. Dette gjer at nokre av tala for Kviteseid kommune i tabellane nedanfor vil vere feil (diverse utgifter pr. kvadratmeter vil vere for låge). I kapittel 3.2.2 (oversikt over bygningsmassen) gjer vi greie for nokre av feila ved kommunen si rapportering. Tabellen viser nøkkeltal for eigedomsforvaltninga i Kviteseid kommune, samanlikna med KOSTRA-gruppe 2³ og landet utanom Oslo.

³ KOSTRA-gruppe 2 er små kommunar med middels bundne kostnader per innbyggjar, middels frie disponible inntekter

Tabell 1 Utvalde nøkkeltal for eigedomsforvaltning, Kviteseid kommune, KOSTRA-gruppe 2 og landet u/Oslo - 2019.

Eigedomsforvaltning	Kviteseid	KOSTRA-gruppe 2	Landet u/Oslo
Netto driftsutgifter til eigedomsforvaltning i prosent av samla driftsutgifter (prosent)	7,6 %	8,9 %	9 %
Netto driftsutgifter til forvaltning av eigedom per innbyggjar (kr)	Kr 143	Kr 261	Kr 299
Utgifter til vedlikehald per kvadratmeter (kr)	Kr 131	Kr 83	Kr 101
Utgifter til driftsaktivitetar per kvadratmeter (kr)	Kr 691	Kr 555	Kr 602
Av dette utgifter til reinhald (kr)	Kr 244	Kr 178	Kr 173
Av dette energikostnader per kvadratmeter (kr)	Kr 176	Kr 131	Kr 134

Tabellen nedanfor viser vi utviklinga i Kviteseid kommune over ein periode på tre år.

Tabell 2 Utvalet nøkkeltal for eigedomsforvaltning Kviteseid kommune - perioden 2017 - 2019

Eigedomsforvaltning	2017	2018	2019
Netto driftsutgifter til eigedomsforvaltning i prosent av samla driftsutgifter (prosent)	7,4 %	7,5 %	7,6 %
Netto driftsutgifter til forvaltning av eigedom per innbyggjar (kr)	Kr 146	Kr 155	Kr 143
Utgifter til vedlikehald per kvadratmeter (kr)	Kr 81	Kr 78	Kr 131
Utgifter til driftsaktivitetar per kvadratmeter (kr)	Kr 521	Kr 522	Kr 691
Av dette utgifter til reinhald (kr)	Kr 197	Kr 195	Kr 244
Av dette energikostnader per kvadratmeter (kr)	Kr 125	Kr 139	Kr 176

3. Godt verdibevarende vedlikehald

I kva grad har Kviteseid kommune tiltak for å sikre eit godt verdibevarende vedlikehald av bygningane sine?

Meir konkret har vi undersøkt om Kviteseid kommune har

- overordna målsettingar for vedlikehaldsarbeidet og i kva grad det blir rapportert til politisk nivå
- eit rasjonelt system for planlegging og styring av vedlikehaldsarbeidet
- vedlikehaldskostnader på nivå med normtal for bransjen

3.1. Overordna mål og rapportering

Har Kviteseid kommune overordna målsettingar for vedlikehaldsarbeidet og i kva grad det blir rapportert til politisk nivå?

3.1.1. Revisjonskriterium

- **Kviteseid kommune bør ha overordna politisk bestemte mål og ein strategi for eigedomsforvaltninga, der vedlikehald av kommunale bygg inngår som eit vesentleg element**
- **Kviteseid kommune bør sikre heilskapleg, nyansert og skriftleg rapportering til politisk nivå om kommunen sine bygningar og forvaltninga av disse**

3.1.2. Data

Målsettingar

I desember 2013 handsama kommunestyret sak om *Vedlikehaldsplan for kommunale bygg 2014-2016* (sak 64/13). Kommunestyret vedtok å sende saka attende til administrasjonen for nærare utgreiing. Saka om vedlikehaldsplanen (m/tiltaksplan) blei i tatt opp på nytt i kommunestyret i februar 2014 (sak 11/14). Det blei gjort slikt vedtak:

Kommunestyret godkjenner vedlikehaldsplanen og tiltaksplanen for kommunale bygg 2014-2017 i Kviteseid kommune. Planen skal rullerast kvar haust i hovudutval for samfunnsutvikling og teknisk drift i samband med budsjettarbeidet.

Vedlikehaldsplan for kommunale bygg 2014-2017 inneheld først ein generell del om organisering og forvaltning av bygningsmassen i kommunen. Siste del av dokumentet viser til planlagde investeringar, vedlikehald/driftsoppgåver og enøk-tiltak innanfor dei ulike formene for bygg som kommunen har ansvaret for i perioden 2014-2017. Ein tiltaksplan som konkretiserer tiltaka foreldt på dei fire åra i planperioden ligg som vedlegg til vedlikehaldsplanen.

I januar 2015 reviderte hovudutval for samfunnsutvikling og teknisk drift tiltaksplanen (sak 4/15), og den blei gjort gjeldande for perioden 2015-2018. I tiltaksplanen finn vi ei oversikt over tiltak/vedlikehaldsoppgåver med forventede utgifter som skulle gjennomførast i 2015, samt planlagde tiltak med forventede utgifter for dei tre neste åra. Vedlikehaldstiltaka i planen summerte seg for 2015 til kr 1 122 000. Om lag same sum vart sett av i kommunen sitt budsjett for 2015.

I tiltaksplanen frå 2015 blei det også tatt med planlagde prosjekt/investeringar for perioden, mellom anna tiltak i brannstasjonen, Kviteseid gjestebrygge og nye omsorgsbustader.

Ifølge saksframlegget skulle planen reviderast kvart år fram til 2017. Deretter skulle det bli laga ein ny vedlikehaldsplan med ein tidshorisont på fem nye år. Vi får opplyst frå Kviteseid kommune at det ikkje har vore revideringar av tiltaksplanen etter 2015. Det er heller ikkje laga ny vedlikehaldsplan etter 2017.

På spørsmål om det er aktuelt å lage ein ny plan, seier fagleiar på kommunalområdet samfunnsutvikling og teknisk drift at det vil vere aktuelt å revidere tiltaksdelen i den gamle planen, fordi det har vore nokre endringar i bygningsmassen, mellom anna oppgradering av Kviteseid skule. Han seier vidare at det er eit dilemma å bruke mykje tid og krefter på å lage ein heilt ny plan, når det er knappe ressursar til det operative vedlikehaldsarbeidet. Han vonar at ein gjennomgang av tiltaksdelen vil bli gjort i løpet av vinteren 2021.

Rapportering

Vi har undersøkt om det er gitt føringar for byggvedlikehaldet i årsbudsjett/økonomiplanar og årsmeldingar for dei tre siste åra, og på kva måte det er rapportert på arbeidet.

I samband med framlegget til Budsjett 2018 – økonomiplan 2019-2021 skriv rådmannen at:

*..... kommunale bygg og vegar gjennom fleire år hatt knappe ressursar, slik at ein framleis slit med eit **store** og **aukande etterslep** når det gjeld **vedlikehald**. Konsekvensane er at det blir dyrare når ein må gjere noko. Vedlikehaldsbudsjettet krev strenge prioriteringar når det gjeld bruk av midlar, og det er difor vanskeleg å tilfredsstille brukarane sine forventningar i alle samanhengar.*

Og vidare blir det vist til slik oversikt over tiltak og resultatindikatorar:

Tiltak	Resultatindikator / resultat
Gjennomføre prioriterte tiltak etter vedlikeholdsplan for kommunale bygg	Utnytte vedlikeholdsbudsjettet for 2018

I årsmelding for 2018 skriv rådmannen:

Teknisk drift har framleis knappe økonomiske ressursar, og ein må diverre halde fram med streng prioritering i samband med vedlikehald av kommunale bygg og vegar.

Vi finn ikkje omtale av området bygg/vedlikehald i tiltakstabellen.

I samband med framlegget til Budsjett 2019 - Økonomiplan 2020-2022 blir det igjen peika på at det er store etterslep når det gjeld vedlikehald av vegar og bygningar. Rådmannen peikar på at:

.... Vedlikeholdsbudsjettet krev strenge prioriteringar når det gjeld bruk av midlar, og det er difor vanskeleg å tilfredsstille brukarane sine forventningar i alle samanhengar. Teknisk drift har utfordringar med at det til trass for budsjettkutt og færre tilsette, er like mange anlegg, bygg og vegar som krev vedlikehald utan at det er gjort kutt i dei tenestene me skal yte til brukarar og innbyggjarar.

I årsmelding for 2019 skriv rådmannen:

Teknisk drift har ikkje nok økonomiske ressursar til å utføre det som er naudsynt vedlikehald og investeringar på VA, bygg og veg. Det gjer at ein må halde fram med streng prioritering i samband med vedlikehald av VA, kommunale bygg og vegar. Resultatet er at etterslepet på vedlikehald vil bli større år for år.

Og vidare blir det vist til slik oversikt over tiltak og resultat

Tiltak	Resultatindikator / resultat
Ferdigstilling etter framdriftsplan. Gjennomføre prioriterte tiltak etter vedlikeholdsplan for VA, kommunale bygg og vegar	Har prioritera der det er størst behov samt oppdrag som har kome pga. skade etc.

I budsjett 2020 - økonomiplan 2021-2023 finn vi slik formulering:

Kommunale bygg og kommunale vegar har gjennom fleire år hatt knappe ressursar, slik at ein framleis slit med store og aukande etterslep når det gjeld

vedlikehald. Konsekvensane er at det blir dyrare når ein må gjere noko. Vedlikehaldsbudsjettet krev strenge prioriteringar når det gjeld bruk av midlar, og det er difor vanskeleg å tilfredsstille brukarane sine forventningar i alle samanhengar. Teknisk drift har utfordringar med at det til trass for budsjettkutt og færre tilsette, er like mange anlegg, bygg og vegar som krev vedlikehald. Det er ikkje gjort tilsvarande reduksjon i dei tenestene me skal yte til brukarar og innbyggjarar for å kompensere kutt i økonomi og tilsette.

Og som tiltak innafor bygg/vedlikehald er sett opp følgjande:

Tiltak	Resultatindikator / resultat
<i>Gjennomføre prioriterte tiltak etter vedlikehaldsplan for kommunale bygg</i>	<i>Utnytte vedlikehaldsbudsjettet</i>

Årsmeldinga for 2020 er i skrivande stund ikkje ferdig (januar 2021)

3.1.3. Revisor si vurdering av mål og styringsinformasjon

Kommunen har ikkje politisk oppdaterte mål, og har ikkje arbeidt med mål og planar for vedlikehaldet i samsvar med politiske vedtak og føresetnader.

Etter vår vurdering bør kommunen følgje opp intensjonen om å oppdatere/revidere vedlikehaldsplanen. Vi meiner ein slik plan og med fordel kan ta opp meir overordna politisk bestemte målsettingar og/eller strategiar for heile eigedomsforvaltninga. Gode overordna mål kan gi kommunen betre høve til å sikre at prioriteringar som blir gjort innan vedlikehaldet av kommunen sine bygningar er i samsvar med eigar (kommunestyrets) sine mål og intensjonar.

I dei budsjett/økonomiplanane og årsmeldingane vi har undersøkt, har rådmannen i generelle ordelag vist til at det er etterslep på vedlikehald av kommunen sine bygg. Etter vår vurdering kunne meir detaljert og nyansert rapportering gitt betre styringsinformasjon til kommunestyret, og dermed betre kunnskapsgrunnlag for dei politiske prioriteringane.

Kommunen nyttar programvara IK-bygg (nærmare omtalt i kap. 3.2.2). Programvara er egna til å skaffe kommunen naudsynt oversikt over bygningsmassen, teknisk tilstand og vedlikehaldsbehov. Dette vil også vere eit egna verktøy for å kunne rapportere på ein hensiktsmessig måte til politisk nivå. Med gode system for å halde oversikt over status på bygg vil det også vere lettare å prioritere og planlegge framtidig vedlikehald.

Ifølge KS sin rettleiar *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold* er det eit minimumskrav til eigedomsforvaltarane at dei rapporterer tilstand på all kommunal bygningsmasse, med framlegg til prioriteringar og forventa utbetningskostnader. Rapporteringa kan og bør også inngå i kommunen

sin årsrapport. På denne måten får kommunen ei informasjons- og styringslinje som sikrar politisk forankring av eigedomsforvaltninga og god systematikk i vedlikehaldsarbeidet.

3.1.4. Konklusjon problemstilling

Kommunen har ikkje politisk oppdaterte mål for eigedomsforvaltninga, og har ikkje arbeidt med mål og planar for vedlikehaldet i samsvar med politiske vedtak og føresetnader.

Rapporteringa til politisk nivå gir ikkje heilskapleg og nyansert informasjon om kommunen sine bygningar og forvaltninga av desse.

3.2. Rasjonelt system for planlegging og styring

Har Kviteseid kommune eit rasjonelt system for planlegging og styring av vedlikehaldsarbeidet

3.2.1. Revisjonskriterium

- **Kviteseid kommune bør ha oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, vedlikehaldsbehov og estimerte vedlikehaldskostnader**
- **Kviteseid kommunen bør utarbeide planar med prioriteringar for vedlikehald av kommunale bygg**

3.2.2. Data

Organisering og verktøy

Kommunen har ei vaktmeisterteneste med to vaktmeistarar, ein i 87% stilling, og ein i 60% stilling. I tillegg er det ein fagarbeidar/arbeidsleiar som har 80% av stillinga knytt til bygg. I særskilte høve blir ein utearbeidar som normalt driv med vegvedlikehald, også nytta til vedlikehald på bygg. Ein av vaktmeistrane er elektrikar, medan dei to andre har lang arbeidserfaring innan bygg, anlegg og vedlikehald. For oppgåver ut over det ein har kompetanse og ressursar til intern, blir det kjøpt inn tenester frå ulike aktørar i marknaden; røyrleggar, elektrikar, tømrrar m.m.

Fagleiar på kommunalområde samfunnsutvikling og teknisk drift seier kommunen er lågt bemanna i høve til arbeidsoppgåvene. Talet på tilsette med oppgåver innan drift og vedlikehald⁴ har gått ned frå tolv i 2010 til ni i 2020. Frå 01.01.20 fekk fagleiar også ansvar for beredskapen i kommunen (10 % stilling). Samstundes har kommunen fått meir bygningsmasse som skal haldast ved like. I eit notat (januar 2021) frå eining for samfunnsutvikling og tekniske tenester til verksemdene blir det gjort greie for ressursituasjonen:

For å utføre naudsynt vedlikehald har Kviteseid kommune i dag to tilsette vaktmeistarar. Ein i 87% stilling, og ein i 60% stilling. I tillegg er det ein fagarbeidar/arbeidsleiar der 80% av sin stillinga er knytt til bygg. Om ein deler dei 2,27 årsverka på 28 bygg vil det sei at me har 8 % stilling på kvart bygg. I timar utgjør dette 3 timar i veka på kvart bygg. Dei ulike bygga har ulike behov for oppfylgning og vedlikehald. Det betyr at ein må vurdere oppgåvene som blir meldt inn.

⁴ Gjeld heile teknisk eining; bygg, veg og VA

Det er ti tilsette (8,95 årsverk) i kommunen si reinhaldsteneste, av desse er ein reinhaldsleiar (0,6 % stilling). Reinhaldarane har formelt ingen oppgåver i høve til vedlikehald, men fagleiar seier at reinhaldarane gir beskjed til vaktmeistrane dersom dei ser ting som det bør gjerast noko med.

Ein måndag i månaden er det felles møte på kommunalområdet for å drøfte/avklare aktuelle saker som gjeld tenesteområda. Der er dei ulike arbeidsområda representerte. Fagleiar på kommunalområdet seier det er små forhold i kommunen, og at mykje av kommunikasjonen elles skjer direkte mellom dei tilsette. Arbeidsleiaren i vaktmeistertenesta er også ofte innom administrasjonen, og det er god kontakt mellom dei tilsette.

Kommunen har definert kven som er brukarar/kontaktpersonar for dei ulike bygga. I formålsbygga er dette normalt leiar for verksemda i bygget, til dømes rektor på skulen og leiar på sjukeheimen. I omsorgsbustadene er det leiar for heimetenestene som skal vere kontaktleddet mot vaktmeistertenesta. Fagleiar seier dei opplever at det ofte blir tatt direkte kontakt frå dei tilsette i heimetenesta.

I andre utleigebustader (der heimetenestene ikkje er innom) er det bebuarane sjølv som skal melde frå om avvik/hendingar som gjer det naudsynt for vaktmeistrane å engasjere seg. Roller og ansvar er regulert i husleigekontrakten:

MELDEPLIKT FOR LEIGETAKAREN

Leigetakaren pliktar å melde frå utan opphald om skade som må utbetrast. Andre skader og manglar skal han melde frå om utan unødig opphald. Let leigetakaren vera å gje slik melding, svarar leigetakaren for all skade som har årsak i dette.

Ei av oppgåvene til vaktmeistrane er å gjennomføre faste tilsyn/ettersyn. Aktuelle områder for dette er brann, VVS, El-installasjonar, uteområde og generelt på bygg. Med unnatak av sjekklister for el-kontroll (og eigenkontroll på brann som ligg i IK-bygg) har vi ikkje fått dokumentasjon på sjekklister/planar for dei ulike oppgåvene. Fagleiar seier dei har ein jobb å gjere med å legge inn slikt i IK-bygg.

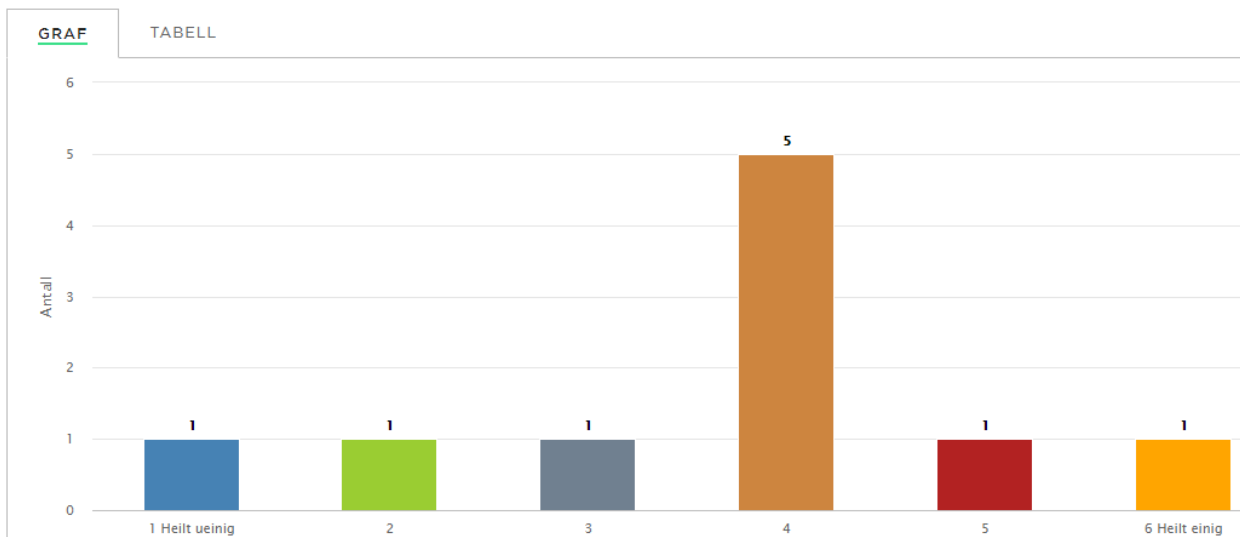
Dersom tilsette/brukarar av bygg oppdagar feil eller manglar i bygget, skal dette meldast til ei felles e-postadresse for vaktmeistertenesta. Om det hastar, kan ein ringe ein vakttelefon. All kontakt skal gå gjennom den som er definert som brukar/kontakt av bygget. Arbeidsleiaren vurderer dei meldingane som kjem inn, og fordeler oppgåvene til dei enkelte vaktmeistrane. Denne ordningane er blei innført hausten 2020. Det er sendt ut skriv/informasjon om ordninga til alle brukarar/kontaktpersonar. Ifølgje fagleiar på kommunalområdet samfunnsutvikling og tekniske tenester var det tidlegare liten systematikk rundt innmelding av avvik. Mange, også vanlege tilsette, tok kontakt direkte til vaktmeistrane, og det var vanskeleg å styre arbeidet på ein hensiktsmessig måte.

Vi har i samband med forvaltningsrevisjonen hatt ei spørjeundersøking hjå brukarar av kommunen sine bygg. I alt tolv personar, som regel leiar av verksemda som held til i bygget, fekk spørjeundersøkinga. Det var ti av brukarane som svarte på undersøkinga. Ifølge denne undersøkinga seier sju brukarar at dei som regel nyttar den aktuelle e-postadressa for å melde avvik eller be om hjelp. To personar seier dei som regel nyttar e-post til overordna i kommunen, medan ein som regel ringer leiar i vaktmeistertenesta.

Fleirtalet av dei som svarte seier det er enkelt å gi tilbakemelding, men det og nokre brukarar som er ueinige i dette.

Brukarane blei også spurt om (på ein skala frå 1 til 6) i kva grad dei var einige i at det er eit avklart forhold mellom vaktmeistertenesta og dei som brukar:

Det er eit avklart ansvarsforhold mellom vaktmeistertenesta og meg som brukar



Vi har også spurt brukarar om andre forhold ved vaktmeistertenesta og vedlikehaldsarbeid. Alle svara på spørjeundersøkinga ligg i vedlegg 4 til rapporten.

IK-bygg

Norsk kommunalteknisk forening (NKF)⁵ har utvikla forvaltningsprogrammet IK-bygg for planlegging og styring av eigedomsforvaltninga. IK-bygg er eit elektronisk internkontrollsystem som gir moglegheit for å halde oversikt over ulike dimensjonar ved bygningsmassen, som areal, teknisk tilstand, skaderisiko m.m.

⁵ NKF er ein ideell organisasjon av, og for, norske kommunalteknikarar. Foreininga er delt opp i fagfora for byggesak, bygg og eigedom, plan og miljø og veg og trafikk. NKF skal jobbe for å dele kunnskap og skape relasjonar på tvers av kommunegrensar.

Frå 2012 av har *Samfunnsutvikling og teknisk drift* hatt tilgang til IK-bygg. Vi får opplyst frå kommunen at den årlege kostnaden for bruken av programmet er kr 22 300 pluss mva (inkl. medlemskap i Norsk Kommunalteknisk foreining).

IK-bygg sjølv presenterer verktøyet på denne måten⁶:

Egenskapene

IK-Bygg er et verktøy for eiere og driftsansvarlige. Den viser vei gjennom jungelen av lover og regler om helse, miljø og sikkerhet (HMS).

IK-Bygg består av en enkel og praktisk sjekkliste som besvares ved hjelp av trafikklys som kartlegger tilstanden på byggene dine. Sjekklisten bidrar til å tydeliggjøre plassering av ansvar og stimulere til samarbeid – også med brukerne av byggene.

Fordelene

- *IK-Bygg i aktiv bruk gir følgende fordeler:*
- *Lettere å få gjennomslag for vedlikehold i budsjettforhandlingene*
- *Lettere å nå fram med informasjon til rådmenn, folkevalgte, innbyggere, brukere og presse*
- *Redusert skaderisiko kan gi redusert forsikringspremie*
- *Forenkler kommunikasjonen med tilsynsmyndighetene*
- *Sammenligne tilstand med andre kommuner*
- *IK-Bygg revideres og oppdateres jevnlig i samarbeid med tilsynsmyndighetene.*

Roller og rettigheter

I IK-Bygg finnes følgende fire roller:

- *Forvalter*
- *Eier*
- *Utfører*
- *Bruker*

Statistikk

En av fordelene med ikbygg.no er at kommunen kan sammenligne tilstanden til egne bygg med andre bygg i kommune-Norge.

Utgangspunktet for bruken av IK-bygg er først å legge inn grunnleggande informasjon og eigenskapar ved kvart einskilde bygg.

⁶ <https://www.ikbygg.no/>

Tidspunkt for arbeid med faste ettersyn og tilsyn (f.eks. brann, elektro, VVS m.m.), og kor hyppig dette skal gjennomførast, kan leggest inn i systemet. I programmet er det lagt inn sjekklister som skal sikre at krav i lover, forskrifter og andre reglar blir følgt, og at anna nødvendig ettersyn blir gjort. Eventuelle feil og manglar ved bygga blir registrert for vidare oppfølging

For å systematisere og styre vedlikehaldet, kan ein gjere teknisk registrering på dei enkelte bygga, ved at tiltak blir registrert med talverdiar. Fargekoder, som i trafikklys, blir brukt for å visualisere status. Grønt er ingen avvik, gult er merknad/delvis avvik og raudt er avvik/ at forskrift ikkje er følgt.

The screenshot shows the 'Bygningsrapport' section of the system. It includes filters for 'Type' (Omsorgsbygg (6)) and 'Bygning' (Midsundtoppen). Statistics show 14 users, 1097 square meters, and a role of 'Gjesterolle mot denne bygningen'. A legend on the right explains the traffic light status: 0 (red) is irrelevant, 1 (green) is compliant, 2 (yellow) is a note/partial non-compliance, 3 (red) is a non-compliance, and B is not answered. A traffic light icon is shown with the green light lit.

Den tekniske registreringa er delt inn i ulike dimensjonar ved drifta av byggets som ansvar og gjennomføring, bygning, innemiljø, universell utforming, brann og beredskap, uteområde og offentlege pålegg.

The screenshot shows the 'Tilstandsfilter' table. The table has columns for 'Ansvarsområde', 'Spørsmål', 'Kontroll', 'Forvalter', 'Eier', 'Utfører', 'Bruker', 'Kommentar, lenker og bilder', and 'Kostnad (i 1000 kr)'. The rows represent different responsibility areas: 0 - ANSVAR OG GJENNOMFØRING (orange), 1 - BYGNING (yellow), 2 - INNEMILJØ (green), 3 - UNIVERSELL UTFORMING (orange), and 4 - BRANN OG BEREDSKAP (pink). The 'Kontroll' column has a link 'Fra varslospjan'. The 'Kostnad' column shows values: 0.0 for rows 0-3, and 0 for row 4.

Ansvarsområde	Spørsmål	Kontroll	Forvalter	Eier	Utfører	Bruker	Kommentar, lenker og bilder	Kostnad (i 1000 kr)
0 - ANSVAR OG GJENNOMFØRING	<input type="text"/> <input type="button" value="Søk"/> <input type="button" value="Nullstill"/>	Fra varslospjan	1.5					0.0
1 - BYGNING								0.0
2 - INNEMILJØ								0.0
3 - UNIVERSELL UTFORMING								0.0
4 - BRANN OG BEREDSKAP								0

For kvar hovuddimensjon er det igjen lagt inn ei rekke med underkategoriar. Og for kvar underkategori er det lagt inn spørsmål som sikrar at relevante punkt blir vurdert. Det er mogleg å legge inn tekst om eventuelle avvik eller trong for vedlikehald. Det kan også leggest inn kommentarar og bilete i systemet. Stipulerte kostnader for utbetringar kan også leggest inn. Nedanfor er eit utsnitt av eit skjermbilete som gjeld eit bestemt bygg.

Type:

Bygning:


Antall brukere: 270 [Vis dokumenter](#)

Kvadratmeter: 2715 [Mer bygninginfo](#)

Din rolle: **Gjesterolle** mot denne bygningen [Lokasjon mangler](#)

[Last opp bygningebilde](#)

0 = Helt i orden/ikke relevant
1 = Ja (grønt lys) oppfyller forskriften
2 = Merknad/Delvis (gult lys)
3 = Avvik/Nei (rødt lys)
B = Besvares ikke



► Tilstandsfilter

Ansvarsområde	Spørsmål	Kontroll	Forvalter	Eier	Utfører	Bruker	Kommentar, lenker og bilder	Kostnad (i 1000 kr)
0 - ANSVAR OG GJENNOMFØRING	<input type="text"/> <input type="button" value="Søk"/> <input type="button" value="Nullstill"/>	Fra varslingsplan						0.0
			1.8					
1 - BYGNING					0.4			0.0
2 - INNEMILJØ					0.3			0.0
3 - UNIVERSITET					0.2			0.0

IK-bygg⁷ har ein modul som kallast *Arbeidsordrer*. Her vil brukarar av bygga få tilgang til ein app på telefon/nettbrett, som skal brukas for å melde inn feil og manglar i bygget. I programvara vil det vere mogleg å systematisere innmeldte avvik, fordele oppgåver, sette tidsfristar m.m. Førabels er ikkje appen teken i bruk i kommunen, men fagansvarleg på kommunalområdet samfunnsutvikling og tekniske tenester seier det er ei målsetting å ta i bruk appen i løpet av 2021. Då vil dette kome til erstatning for systemet der ein melder avvik på den felles e-postadressa.

Dokumentasjon på gjennomført ettersyn og tilsyn skal ifølge fagleiar bli lagt inn i IK-bygg. Han seier at slik dokumentasjon også blir lagt i kommunen sitt arkivsystem ePhorte.

⁷ IK-Bygg er et internkontrollsystem for forvaltning av bygg, nærare omtalt frå s.20 i rapporten.

Fagleiar seier at bruken av IK-bygg i hovudsak har vore konsentrert om branddelen. Det har i 2020 vore opplæring hjå einingsleiarane, slik at dei skal kunne bruke verktøyet i samband med eigenkontrollar. Vi har gjort nokre stikkprøver i IK-bygg⁸, og finn at det er lagt inn eigenkontrollar for 2021 for alle dei bygga vi har undersøkt. Rutinar/kontrollar for beredskap og opplæring er ikkje lagt inn, unntatt for eitt bygg. Innafor brannområdet er det elles svært variabelt kva for dokumentasjon som er lagt inn lagt inn. Der det er lagt inn service rapportar, dokumentasjon på brannøvingar, serviceavtalar m.m. er desse av eldre dato. For nokre bygg er det ikkje lagt inn dokumentasjon i det heile.

Elektrikar og røyrleggar med rammeavtale har fått tilgang til IK-bygg. Det same gjeld Vest-Telemark Brannvesen. Dermed kan dei orientere seg i det som blir lagt inn, og eventuelt også legge inn opplysningar og kommentarar.

Internkontrollsystemet i IK-bygg (utanom eigenkontroll på brann) er i liten grad tatt i bruk. Det blei lagt inn nokre kommentarar i 2017. Bortsett frå det finn vi ikkje at internkontrollsystemet som ligg i IK-bygg har vore brukt til internkontroll.

Oversikt over bygningsmassen

Bygningsmassen er lagt inn i IK-bygg med tal på kvadratmeter for alle bygg. Vi har sett oversikten som viser at kommunen totalt har eit areal på 20 190 m². Kommunen eig alle bygga.

Ifølgje tal som kommunen melde inn til KOSTRA for 2019, hadde kommunen 16 887 m² som blir brukt som formålsbygg.⁹

Tabell 3 Oversikt over leigd og eigd areal etter type formålsbygg. Innrapportert til KOSTRA for 2019

Type bygg	Eid areal – m ²	Leigd areal – m ²	Areal totalt – m ²
Administrasjonslokaler	2700	-	2700
Barnehagelokaler og skyss	1244	-	1244
Skolelokaler	3221	-	3221
Institusjonslokaler	6744	-	6744
Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg	2700	-	2700
Kommunale kulturbygg	278	-	278

⁸ Stikkprøver fram til 19. januar 2021

⁹ Korrigert for dobbel rapportering av areal i 2019

Totalt formålsbygg	16887	-	16887
---------------------------	--------------	---	--------------

I talet for kvadratmeter institusjonslokale har kommunen rapportert inn Kviteseid omsorgssenter (KOS) og arealet på dei kommunale omsorgsbustadene. Arealet på omsorgsbustadene utgjer 3 676 m². I følgje KOSTRA-retteleiaren skal omsorgsbustader førast på eigen KOSTRA-funksjon 265, og skal i KOSTRA ikkje reknast saman med institusjonslokale (som har KOSTRA-funksjon 261). Dagsenteret Krodokk var også rekna inn i institusjonslokale. Dagsenteret har KOSTRA-funksjon 234.

Det var også rapportert noko lågt areal for barnehagar. I tillegg har det vore ei justering av arealbruken mellom skulen og barnehagen på Kviteseid skule. Dersom vi korrigerer for desse forholda vil areal på dei ulike formålsbygga fordele seg som vist under, og totalt tal på kvadratmeter formålsbygg vil vere 13 288 m²:

Tabell 4 Oversikt over areal på utvalde formålsbygg i Kviteseid kommune. Kjelde IK-bygg

Type bygg	Eigd areal – m ²	Leigd areal – m ²	Areal totalt – m ²
Administrasjonslokale	2700	-	2700
Barnehagelokale og skyss	1329	-	1329
Skolelokale	3581	-	3581
Institusjonslokale	2700	-	2700
Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg	2700	-	2700
Kommunale kulturbygg	278	-	278
Totalt formålsbygg	13 288	-	13 288

Det har ikkje vore endringar i talet på kvadratmeter formålsbygg i perioden 2017-2020.

I KOSTRA blir talet på omsorgs/utleigebustader som kommunen disponerer vist (men ikkje talet på kvadratmeter dei utgjer). Ifølgje ei oversikt frå kommunen er det samla arealet på omsorgs- og utleigebustader som kommunen disponerer på 4 484 m². Av dette er 3 676 m² omsorgsbustader og 808 m² er andre utleigebustader. Vi får opplyst at kommunen eig alle bustadene dei disponerer.

Tal frå KOSTRA viser at det har vore slik utvikling av talet på kommunalt disponerte bustader:

Tabell 5 Tal på kommunalt disponerte bustader. Kjelde KOSTRA

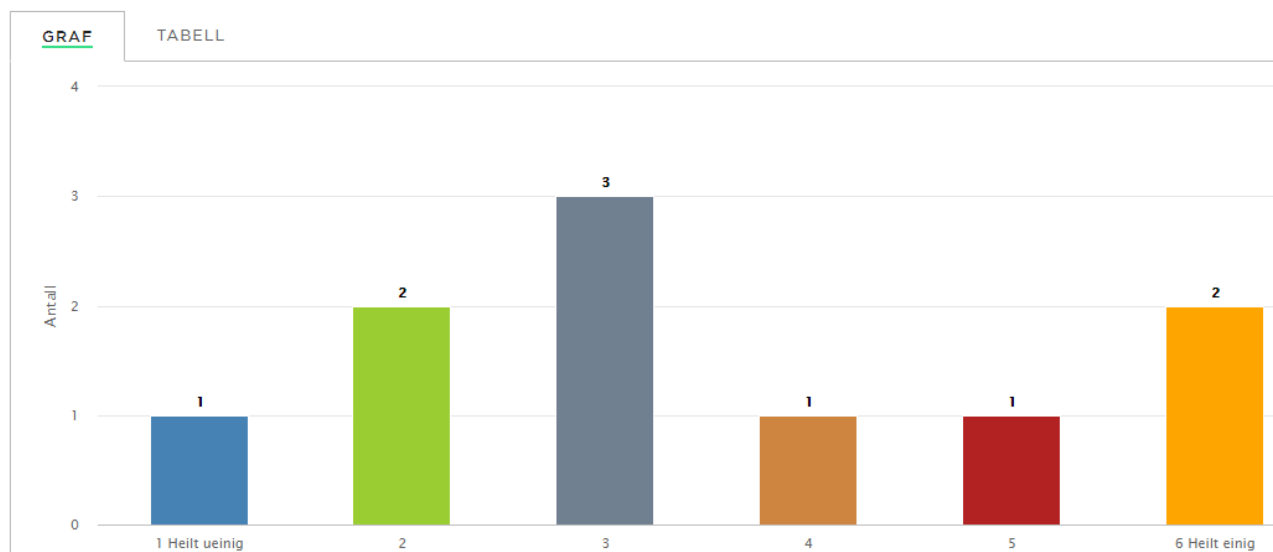
	2016	2017	2018	2019	2020
Tal på kommunalt disponerte bustader	51	60	61	63	63

I tillegg til formålsbygga og omsorgs- og utleigebustadene har kommunen mellom anna reinseanlegg, vassverk, verkstad, legesenter og brannstasjon. Desse bygga blir ført på eigne KOSTRA-funksjonar i rekneskapen.

Teknisk standard

Vi har spurt brukarane av bygga (verksemdene) om i kva grad dei var einige i utsegna om at bygget dei var i samla sett var svært godt halde ved like. Det var ti personar som svarte. Svara fordelar seg utover heile skalaen, noko som viser at det kan vere ulik standard og slitasje på kommunen sine bygg. På ein skala frå 1 til 6, der 1 betyr heilt ueinig og 6 heilt einig, fordelte svara seg slik:

Bygget mitt er samla sett svært godt vedlikehaldt



Vi får opplyst at det ikkje er lagt inn informasjon om teknisk standard i IK-bygg for nokon av kommunen sine bygg. Difor er behov for vedlikehald eller estimerte kostnader for utbetringar heller ikkje lagt inn.

Fagleiar seier det ikkje har vore prioritert å gjere slikt arbeid ut frå den tida og dei ressursane ein har hatt. Det er eit spørsmål som er under vurdering. Han seier vidare det har vore prioritert å kome i gong med å nytte IK-bygg til styring av dei meir laupande oppgåvene; melde inn oppgåver og kvittere ut at oppgåver er utført m.m.

Planar om vedlikehald

Frå kommunen får vi opplyst at det pr dato ikkje ligg føre oppdaterte vedlikehaldsplanar for kommunen sine bygg. Tiltaksplanen frå 2015 er det siste dokumentet som synleggjer behovet for større vedlikehaldsarbeid. Som det er vist til i kap. 3.1.2, har kommunen planlagt å gjennomgå/revidere den aktuelle tiltaksplanen i 2021.

3.2.3. Revisor si vurdering av system for planlegging og styring

Kommunen har oversikt over kva areal kommunen disponerer. Dei siste åra har kommunen rapportert feil tal til KOSTRA på kvadratmeter i institusjonsbygg. Kommunen bør sikre at rapporteringa er rett.¹⁰

Kommunen har programvara IK-bygg. Dette er eit eigna system for å planlegge og styre vedlikehaldsarbeidet. Kommunen har etter vår vurdering i liten grad utnytta dei moglegheitene som ligg i programvara.

Kviteseid kommune har eit system der vaktmeistrane fører ettersyn/tilsyn for å følge opp gjeldande krav, og for å fange opp eventuelle avvik/feil og manglar. Bortsett frå dette har ikkje kommunen hatt systematisk gjennomgang av bygningsmassen for å få oversikt over teknisk standard, kartlegge vedlikehaldsbehov og estimere vedlikehaldskostnader. Slik gjennomgang var sist gjennomført i 2015.

Kommunen har frå hausten 2020 innført eit enkelt system for brukarane slik at dei på ein e-postadresse (og vakttelefon) kan melde inn avvik og behov for vedlikehald. Våre data viser at denne ordninga i hovudsak blir brukt etter intensjonen.

Kviteseid kommune kan ikkje vise til ein overordna vedlikehaldsplan for kommunen sine bygningar. Ein slik plan vil etter vår vurdering kunne vere eit viktig verktøy for å få oversikt over det faktiske vedlikehaldsbehovet for den enkelte bygninga, også i et langsiktig perspektiv. Planen kan vise oversikt over teknisk tilstand og behov for tiltak på kort og lang sikt. Videre vil ei oversikt over berekna kostnader gjere det enklare for eigarane (kommunestyret) å treffe informerte val om nivået på budsjetter til vedlikehald av bygg. IK-bygg er eit eigna verktøy for å utarbeide vedlikehaldsplanar.

3.2.4. Konklusjon problemstilling

Kviteseid kommune har programvare og verktøy som er eigna til å etablere eit rasjonelt system for planlegging og styring av vedlikehaldsarbeidet, men har i liten grad tatt dette i bruk. Kommunen har såleis ikkje eit samla rasjonelt system for planlegging og styring av vedlikehaldsarbeidet

¹⁰ Kommunelova § 16-1 og Forskrift om rapportering frå kommuner og fylkeskommuner (KOSTRA-forskrifta)

3.3. Vedlikehaldskostnader på nivå med normal?

Kviteseid kommune bør ha vedlikehaldskostnader på nivå med normal for bransjen

3.3.1. Revisjonskriterium

- **Kviteseid kommune sine vedlikehaldskostnader bør vere på same nivå som normal for bransjen**

3.3.2. Data

Vårt utgangspunkt er KOSTRA sine berekningar av kostnader til vedlikehald pr kvadratmeter for eit utval formålsbygg.

Konto/artane som i KOSTRA er definert som vedlikehaldskostnader er:

- 070 lønn til vedlikehaldsarbeidarar (ikkje vaktmeistrar), påkosting, nybygg og nyanlegg,
- 230 vedlikehald, påkosting nybygg og nyanlegg
- 250 materialar til vedlikehald, påkosting, og nybygg og nyanlegg

I Kviteseid kommune blir utgifter til byggvedlikehald ført på ansvar 54* eigedomsforvaltning. Det blir ført utgifter på konto/art 23002, *vedlikehald bygg og anlegg* og 235007, *materiell til bruk i eigenproduksjon*. Kommunen brukar ikkje konto/art 070. Vidare blir utgiftene knytt til ulike typar bygg (skular, omsorgsbustader, administrasjonsbygg m.m.) med funksjon/teneste. Vi har ikkje vurdert om dei ulike utgiftene i rekneskapan ført på rett kontostreng.

I kap. 3.2.2 har vi gjort greie for at rapporteringa til KOSTRA dei seinaste åra ikkje har vore rett. Kommunen har rapportert inn for høge tal på kvadratmeter innafor kategorien institusjonsbygg. Feila vil påverke tala for vedlikehaldsutgifter pr kvadratmeter. I tabellen nedanfor er det vist både tal som ligg i KOSTRA og tal der vi har korrigert¹¹ for feilrapporteringa.

¹¹ Vi har summert utgifter på artane 230 og 250 som er ført med KOSTRA-funksjonane/tenestene 130, 221, 222, 261, 381 og 386. Summen er delt på talet på samla kvadratmeter (henta i IK-bygg) som blir ført med tilsvarande KOSTRA-funksjonar/tenester.

Tabell 6 Utvikling av utgifter til vedlikehald pr m² for eit utval formålsbygg i perioden 2017-2019

Utgifter til vedlikehald pr m ² (kr)	2017	2018	2019
KOSTRA-tal Kviteseid kommune	81	78	131
Korrigerte tal Kviteseid kommune	104	100	135
KOSTRA-gruppe 2	84	93	83
Landet u/Oslo	100	99	101
Landet	101	109	112

Kommunenenes Sentralforbund (KS) fekk i 2008 utarbeida normtal som skal vise berekna gjennomsnittleg vedlikehaldsbehov (kroner pr kvadratmeter) som må til for å halde tilstanden i formålsbygga på eit godt nivå. Den gong blei årleg vedlikehaldsbehov sett til kr 100 pr m² ved 30 års levetid og kr 170 pr m² ved 60 års levetid (inklusive naudsynte oppgraderingar). I 2013 gjorde Multiconsult nye berekningar, og i rapporten blei det vist til eit normtal på kr 200 m² for bygg med levetid på 60 år. Normtal er ein omtrentleg størrelse, og må sjåast over bygningsmassen sitt livsløp. For nye bygg vil nødvendige vedlikehaldsutgifter naturleg ligge noko lågare dei første åra.

I Kviteseid kommune er avskrivningstida slik for dei ulike typane formålsbygg:

- administrasjonsbygg 50 år
- institusjonsbygg 50 år
- kulturbygg 50 år
- skulebygg 40 år
- barnehagar 40 år
- idrettsanlegg 40 år
- bustader 40 år

Tabellen over viser at Kviteseid kommune brukte kr 135 pr m² til vedlikehald av kommunale formålsbygg i 2019. Vedlikehaldskostnadane i Kviteseid kommunen låg i 2019 under det som er lagt til grunn som normtal for verdibevarande vedlikehald, kr 200 pr m². Slik har det også vore dei to siste åra forut for 2019.

KOSTRA viser gjennomsnittlege tal for kommunane sine vedlikehaldskostnader, henta frå rekneskapen. Det ligg enno ikkje føre KOSTRA-tal for 2020.¹² Dersom vi legg til grunn

¹² Tal for 2020 blir gjort offentlige i mars 2021

rekneskapstal for 2020 (pr januar 2021), og brukar same tal på kvadratmeter formålsbygg som i 2019, vil vedlikehaldskostnadane i 2020 vere om lag kr 78 pr m².

Kviteseid kommune låg i 2017 og 2018 litt over gjennomsnittet i KOSTRA-gruppe 2 og om lag på gjennomsnittet i landet. I 2019 blei det brukt vesentleg meir på vedlikehald i Kviteseid i høve til kommunane vi samanliknar med. Det er grunn til å tru at kommunen vil ligge under gjennomsnittet for dei andre kommunane i 2020.

Vi har også undersøkt tal for omsorgs- og utleigebustadene som kommunen disponerer. Dette er bygg som blir ført på KOSTRA-funksjon/teneste 265, *Kommunalt disponerte boliger*. Denne kategorien bygg er ikkje med i tala vi har vist ovanfor:

Tabell 7 Vedlikehaldsutgifter pr m² på omsorgs- og utleigebustader i Kviteseid kommune i perioden 2018-2020

	2018	2019	2020*
Vedlikehaldsutgifter på omsorgs- og utleigebustader (art 230 og 250) i kroner	284 200	645 702	171 356
Kvadratmeter omsorgs- og utleigebustader	4 484	4 484	4 484
Vedlikehald kroner pr m²	63	144	38

*førebelse tal

3.3.3. Revisor si vurdering av vedlikehaldskostnader

Eit verdibevarende vedlikehald betyr at ein opprettheld verdien på bygningar, gjennom å sørge for tilstrekkeleg vedlikehald. Det finns ingen «norsk standard» for kva for nivå på vedlikehaldet ein byggeigar bør velje, bortsett frå at det er nokre lovfesta minimumskrav til standarden, til dømes i plan og bygningslova § 31-3:

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Vi har lagt til grunn Multiconsult sine normtal for verdibevarende vedlikehald frå 2008 og sist oppdatert i 2013. Med tanke på generell prisutvikling er dette eit konservativt anslag. Sjølv om Kviteseid kommune sine formålsbygg er registrert med levetid som avvik noko frå levetida som ligg til grunn normtala, meiner vi det er grunnlag for å seie at kommunen ligg under normtala for verdibevarende vedlikehald.

Vi registrerer at utgifter til vedlikehald pr m² i kommunane i Noreg generelt sett ligg lågare enn normtalet for verdibevarende vedlikehald. Snittet for landet utan Oslo låg i 2019 på om lag kr 100 pr m² som er halvparten av normtalet frå 2013 for bygg med berekna levetid på 60 år. I 2017/18 låg

Kviteseid på nivå med gjennomsnittet i landet. Kommunen låg godt over snittet i 2019, medan det ligg an til ein betydeleg nedgang i 2020.

Etter vår vurdering bør behovet for vedlikehald bli presentert politisk slik at politisk forankring blir styrka, og behovet for vedlikehaldsmidlar blir synleggjort. Politisk nivå kan da gjere sine prioriteringar basert på reell informasjon, og kan gjere informerte vurderingar av kva ambisjonsnivå kommunen ynskjer å ha på vedlikehaldet.

3.3.4. Konklusjon problemstilling

Kviteseid kommune har ikkje vedlikehaldsutgifter på nivå med normtal for bransjen. Dei seinaste åra har nivået på kommunen sine vedlikehaldsutgifter svinga. Medan utgiftene i 2019 låg godt over gjennomsnittet for landet utanom Oslo, ligg det an til ein nedgang i 2020.

4. Konklusjonar og tilrådingar

4.1. Konklusjon

Kviteseid kommune har i liten grad tiltak for å sikre eit godt verdibevarande vedlikehald av kommunen sin bygningsmasse:

- Kommunen har ikkje politisk oppdaterte mål for eigedomsforvaltninga, og har ikkje arbeidt med mål og planar for vedlikehaldet i samsvar med politiske vedtak og føresetnader.
- Rapporteringa til politisk nivå gir ikkje heilskapleg og nyansert informasjon om kommunen sine bygningar og forvaltninga av desse.
- Kviteseid kommune har eit system som er eigna til planlegging og styring av vedlikehaldsarbeidet, men nyttar dette systemet i liten grad.
- Kviteseid kommune har ikkje vedlikehaldsutgifter på nivå med normtal for bransjen. Dei seinaste åra har nivået på kommunen sine vedlikehaldsutgifter svinga. Medan det i 2019 låg godt over gjennomsnittet for landet utanom Oslo, ligg det an til ei nedgang i 2020.

4.2. Tilrådingar

Vi tilrår Kviteseid kommune å

- etablere overordna politisk bestemte mål og ein strategi for eigedomsforvaltninga, der vedlikehald av kommunale bygg inngår som eit vesentleg element
- få oversikt over den kommunale bygningsmassen, med teknisk tilstand, vedlikehaldsbehov og estimerte vedlikehaldskostnader
- utarbeide planar med prioriteringar for vedlikehald av kommunale bygg
- sikre heilskapleg, nyansert og skriftleg rapportering til politisk nivå om kommunens bygningar og forvaltninga av disse
- gi informasjon til politisk nivå om på kva nivå kommunen sine vedlikehaldskostnader ligg på, slik at ein kan gjere informerte vurderingar av kva for ambisjonsnivå kommunen ønsker å ha på vedlikehaldet
- sikre rett rapportering av eigedomsmassen til KOSTRA

Litteratur og kjeldereferansar

Lover og forskrifter

Lov 25.09.1992 nr. 107 lov om kommuner og fylkeskommuner (gammal kommunelov)
Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan og bygningslova)
Lov 22. juni 2018 nr. 83 om kommuner og fylkeskommuner (kommunelova).
Forskrift 17. juni 2019 nr. 904 om kontrollutvalg og revisjon
Forskrift 7. juni 2019 nr. 174 om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv.
Forskrift 18. oktober 2018 nr. 1412 om rapportering frå kommuner og fylkeskommuner mv. (KOSTRA-forskriften)

Offentlege dokument

NOU 2004:22: Velholdte bygninger gir mer til alle – Om eiendomsforvaltning i kommunesektoren

Elektroniske kjelder

Statistisk sentralbyrå SSB www.ssb.no/offentlig-sektor/kostra

Rapportar, rettleiarar m.m.

KS rapport: Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde

KS – Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for rådmenn og folkevalgte – ferdigstilt i 2009

Tilstandsbarometeret 2013 – utarbeidet av Multiconsult – normtall verdibevarende vedlikehold

NS 3454 – Livssyklus kostnader for byggverk

NS 3424 – Tilstandsanalyse av byggverk

Bygningsvedlikehold – «Bedre planlegging – en nøkkel til bedre vedlikehold», temahefte utarbeidet av representant for NTNU, Senter for eiendomsutvikling og – forvaltning, Multiconsult og Rambøll

Vedlegg

Vedlegg 1: Rådmanen si fråsegn



Kviteseid kommune
Rådmanen

VESTFOLD OG TELEMARKE REVISJON IKS
Postboks 2805
3702 SKIEN

U.off. ihht: Off.l. §5

Att. Dag Oftung

Dykkar ref:

Vår ref:
2020/2224-3

Saksh:
Øystein Tveit,
35 06 81 36

Arkivkode:
217

Dato:
15.02.2021

Utkast til rapport om eigedomsforvaltning til uttale

Utkastet til rapport gir etter mi meining eit greit bilete på korleis situasjonen ser ut i eigedomsforvaltninga i Kviteseid kommune.

Det kjem ikkje fram fakta som ikkje er kjent, eller synspunkt som er overraskande på administrasjonen.

Vi veit at det vert bruka for lite midlar på vedlikehald av dei kommunale bygga. Det vert difor vanskeleg å gå inn for å bruke mykje tid på å lage ein vedlikehaldsplan som viser kostnadane med å oppgradere dei enkelte bygga, når ikkje dette vert følgt opp med midlar i budsjettet. Vi har sjølv sagt kortsiktige vedlikehaldsplanar som vi håper å få gjennomført, men vert ofte råka av at det er akutte tiltak som må gjennomførast, enten det er som følgje av brann og lekkasjar, eller som følgje av at omsorgsbustader vert ledig, og må pussast opp før det flyttar inn nye gjester.

Rådmanen tar rapporten til vitande. Rapporten vil bli bruka til å forbetre bruken av våre interkontrollsystem.

Med helsing

Øystein Tveit
rådmann

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendast utan signatur.

Vedlegg 2: Revisjonskriterium

Vi har undersøkt denne problemstillinga:

I kva grad har Kviteseid kommune tiltak for å sikre eit godt verdibevarende vedlikehald av bygningane sine?

Meir konkret har vi undersøkt om Kviteseid kommune har

- overordna målsettingar for vedlikehaldsarbeidet og i kva grad det blir rapportert til politisk nivå
- eit rasjonelt system for planlegging og styring av vedlikehaldsarbeidet
- vedlikehaldskostnader på nivå med normtal for bransjen

Vi har vurdert Kviteseid kommune sitt arbeid med vedlikehald av bygningsmassen opp mot revisjonskriterium for godt verdibevarende vedlikehald.

Bygningsvedlikehald og eigedomsforvaltning er i liten grad regulert i lovgivinga, og vi bygger difor revisjonskriteria på ein såkalla beste praksis frå utgreiingar, rapportar, standardar, og rettleiarar frå offentlege organ som kan rettleie kommunane med en viss autoritet, og frå andre kjelder som vi reknar som autoritative ut frå fagleg kompetanse.

Overordna målsettingar og rapportering

I NOU 2004: 22 *Velholdte bygninger gir mer til alle*, og i Direktoratet for byggkvalitets *God kommunal eiendomsforvaltning*¹³, står det at kommunen bør vedta overordna politiske mål for eigedomsforvaltninga. Også KS rår til at kommunane utarbeider ein heilskapleg eigedomsstrategi der vedlikehald inngår som eit vesentleg element.¹⁴ Strategien bør knytast til kommunen sine overordna styringsdokument.

Ifølge NOU 2004:22 bør overordna politiske mål for eigedomsforvaltninga vere skriftlege og bli vedtatt formelt for å gi grunnlag for en god eigedomsforvaltning. Det bør fastsettast formål med å eie eigedom, kva for eigedommar det er interessant å eie og grunngjeving for dette. Det bør også omfatte framgangsmåtar for å skaffe til veie, forvalte, utvikle og avhende eigedom, samt mål og rammer for dei som skal forvalte bygningsmassen.

I KS sin rettleiar *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehald* blir det peika på at god kommunikasjon mellom kommunestyret, som folkevald eigar, formannskapet, som operativ eiger og eigedomsforvaltaren, er det som kjenneteiknar kommunar som får til eit godt vedlikehald.

¹³ Direktoratet for byggkvalitet, 2011

¹⁴ KS: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehald – en veileder for folkevalgte og rådmenn

Eigedomsforvaltaren må få høve til å rapportere om tilstand, utfordringar og moglegheiter knytt til eigedommane. Dei folkevalde må stille krav til god forvaltning og rapportering som gir oversikt og grunnlag for politisk diskusjon og prioritering. Kommunens øvste leiing ved folkevalde og rådmenn skal ivareta eigarrolla på vegner av innbyggjarene. Bygningar og eigedommar er viktige ressursar i drifta og utviklinga av kommunen. Store verdiar er lagt ned i eigedommane. Eigarane bør stille seg spørsmål om kva kommunen eig, kva for type eigedommar kommunen treng og korleis kommunen sine eigedommar blir forvalta. Auka kunnskap hjå dei folkevalde bidrar dermed til bedte langsiktig eigarskap

Ein føresetnad for at politikarane skal kunne fastsette mål og prioriteringar, og kunne kontrollere om dette blir følgt opp, er at det finnst eit system for tilbakemelding og rapportering.

Kommuneloven § 13-1 seier at kommunedirektøren (rådmannen) skal: ... *påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak.*

Vi har utleidd desse revisjonskriteria:

- **Kviteseid kommune bør ha overordna politisk bestemte mål og ein strategi for eigedomsforvaltninga, kor vedlikehald av kommunale bygg inngår som eit vesentleg element**
- **Kviteseid kommune bør sikre heilskapleg, nyansert og skriftleg rapportering til politisk nivå om kommunen sine bygningar og forvaltninga av disse**

Rasjonelt system for planlegging og styring

Ifølge NOU 2004:22 bør det vere eit rasjonelt system for planlegging og styring av eigedomsforvaltninga. Eit slikt system inneberer at eigedomsforvaltaren planlegg aktivitetane og ressursbruken ut frå vedtekne politiske mål, og rapporterer tilstand, prosesser og resultat i forhold til måla. Tilstandsinformasjonen bør innehalde informasjon om:

- Eigedoms- og bygningsregister med areal
- Eigedommens verdi
- Eigedommens tilstand – teknisk, inneklima/miljø og fysisk tilgjenge
- Forbruksdata, blant anna energi og andre «miljøparametere» per bygg
- Tal på brukarar og liknande indikatorar for bruksintensitet og arealeffektivitet
- Lovpålagt dokumentasjon

Ifølge KS sin rettleiar *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehald* er det eit minimumskrav til eigedomsforvaltarane at dei rapporterer tilstand på all kommunal bygningsmasse, med framlegg til prioriteringar og forventa utbetningskostnader. Rapporteringa kan og bør også inngå i kommunen

sin årsrapport. På denne måten får kommunen ei informasjons- og styringslinje som sikrar politisk forankring av eigedomsforvaltninga og god systematikk i vedlikehaldsarbeidet.

Vi har utleidd desse revisjonskriteriene:

- **Kviteseid kommune bør ha oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, vedlikehaldsbehov og estimerte vedlikehaldskostnader**
- **Kviteseid kommunen bør utarbeide planar med prioriteringar for vedlikehald av kommunale bygg**

Vedlikehaldsutgifter på nivå med normal

Kommunens interesse- og arbeidsgiverorganisasjon (KS) fekk i 2008 gjennomført ei omfattande undersøking av tilstanden på kommunar og fylkeskommunar sin bygningsmasse.¹⁵ I undersøkinga blei gjennomsnittleg normal for verdibevarande vedlikehald sett til kr 170/ kvm ved 60 års levetid og kr 100/ kvm ved 30 års levetid, basert på NS 3454 «Livssyklusluskostnader for byggverk».

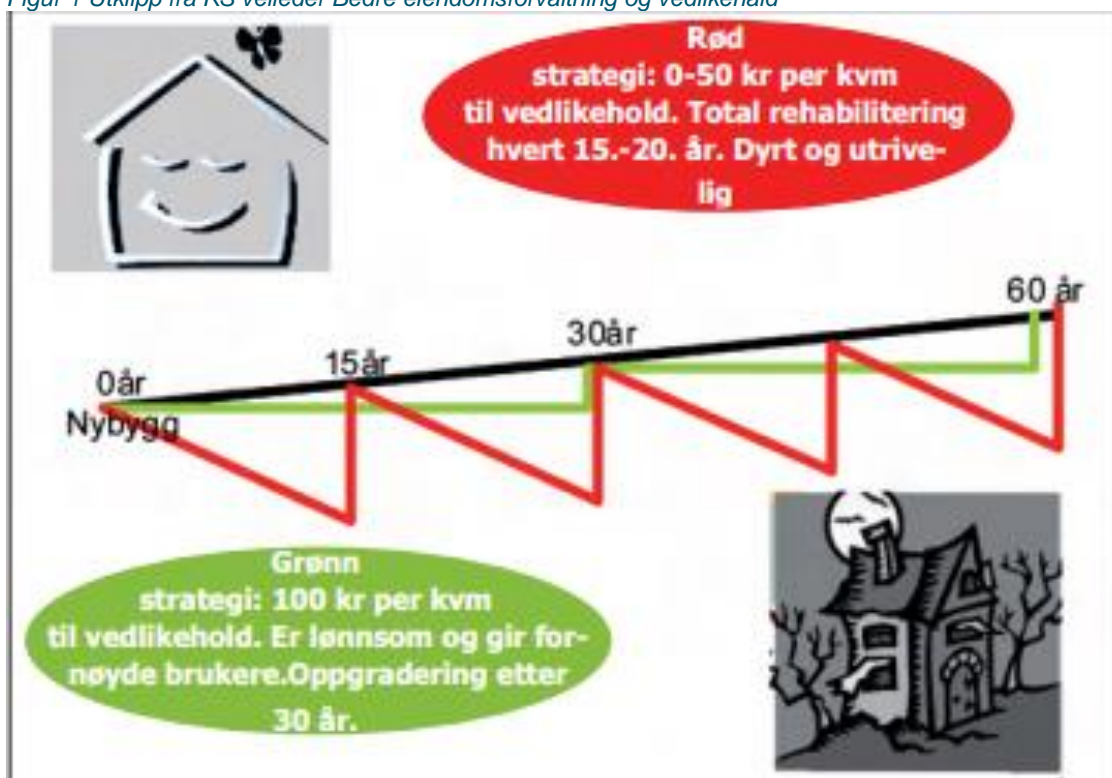
I KS sin veileder *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehald* heiter det:

Å opprettholde nivået krever en årlig vedlikehaldsinnsats. Multiconsult og PwC har i rapporten til KS anslått årlig vedlikehaldsbehov til 100 kroner pr kvm ved 30 års levetid og 170 kroner pr kvm ved 60 års levetid (inkludert nødvendige oppgraderinger).

Uten, eller ved lavt vedlikehald, vil bygget være nedslitt etter 15-20 år og man blir "løpende" mellom akutte situasjoner og offentlige pålegg som krever ekstraordinære bevilgninger. Manglende vedlikehald tvinger fram en tidlige total rehabilitering som koster mange millioner og som finansieres med lån. Med lånene øker driftsutgiftene i form av årlige renter og avdrag som kan utgjøre langt mer enn 100 kr per kvm per år. Et godt løpende vedlikehald er lønnsomt.

¹⁵ Undersøkinga blei gjennomført av Norconsult.

Figur 1 Utklipp fra KS veileder Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold



I 2013, fem år etter den første store kartlegginga, tok NBEF (Norges bygg- og eiendomsforening og Multiconsult (MC) initiativ til å gjere ei ny kartlegging med bruk av same metode og verktøy som i 2008. I 2013-rapporten opererer Multiconsult med eit normtall på kr 200 pr m² for bygg med levetid på 60 år.

Omrekna til dagens kroneverdi (2019) skulle normtalet vore kr 115 pr m² for bygg med levetid på 30 år og kr 230 pr m² for bygg med levetid på 60 år.

Tal frå KOSTRA viser at kommunane i Noreg ligg langt under dette nivået. I perioden 2015 -2019 har det vore slik utvikling i landet:

Tabell 8 Utgifter til vedlikehold pr m² i landet u/Oslo i perioden 2015-2019

Landet u/Oslo	2015	2016	2017	2018	2019
Utgifter til vedlikehold pr m ² (kr)	86	94	100	99	101

Vi har utledet følgende revisjonskriterium:

- **Kviteseid kommune sine vedlikeholdskostnader bør vere på same nivå som normtall for bransjen**

Vedlegg 3: Metode og kvalitetssikring

Innsamling av relevante og pålitelege data

Forvaltningsrevisjonen starta opp med brev datert 13. november 2020. Oppstartsmøte blei halde 10. desember 2020 med rådmann, kommunalsjef og fagleiar i kommunalområdet *Samfunns-utvikling og teknisk tenester* til stades.

Forvaltningsrevisjonar skal gjennomførast på ein måte som sikrar at informasjonen i rapporten er relevant og påliteleg. At data er relevante (gyldige/valide) inneberer at dei gjeld dei forholda som problemstillingane omhandlar. Pålitelegheit (reliabilitet) handlar om at innsamling av data skal skje så nøyaktig som mogleg og at det ikkje har skjedd systematiske feil undervegs.

Vi vil nedanfor gjere greie for datagrunnlaget vårt og kva for metodar vi har brukt for å svare på problemstillingane. Vi vil også gjere greie for kva tiltak som er brukt for å sikre at data er relevante og pålitelege.

Innsamling av data, relevans og pålitelegheit

Datainnsamling og rapportskriving har gått føre i perioden november 2020-januar 2021.

Vi har undersøkt kommunen sine budsjett- og økonomiplanar for dei tre siste økonomiplanperiodane. Der har vi sett om det ligg føre styringsinformasjon og/eller uttalte målsettingar og/eller premisser for dei budsjettmidla som er sett av til vedlikehald av eigedomsmassen. Tilsvarande har vi undersøkt kommunen sine årsmeldingar for 2018 og 2019, for å sjå om det ligg føre rapportering på status, måloppnåing e.l. på det aktuelle området. Vi meiner dette er relevante dokument for å undersøke om det finnest poliske målsettingar eller føringar, og for å sjå om det er rapportert på området eigedomsforvaltning/vedlikehald.

Frå kommunen har vi fått tilgang til oversikter over bygningsmassen. Desse er henta frå programvara IK-bygg som kommunen brukar for å halde oversikt. Vi har lagt til grunn at talet på m² i rapportane frå IK-bygg samsvarar med det faktiske talet på m² i bygga. Vi har også henta tal frå KOSTRA.

Vi har sendt ut ei spørjeundersøking til brukarar av bygg i kommunen (verksemdene). Undersøkinga er gjennomført ved hjelp av verktøyet Questback. Det var 12 personar som fekk undersøkinga. Av disse svarte 10 personar. Det gir ein svarprosent på 83 %. Vi meiner det er relevant å få informasjon om kommunen sitt vedlikehaldsarbeid frå denne gruppa, og at svarprosenten gjer at informasjonen er representativ.

Vi har fått tilgang IK-Bygg, som er det elektroniske dokumentasjons- og rapporteringssystemet kommunen brukar. Her har vi sett korleis systemet er bygd opp, og kva for moglegheit som ligg i

programvara. Vi meiner dette er relevant for å kunne vurdere om programvara er egna som system for planlegging og styring av vedlikehaldsarbeidet.

På oppstartsmøte (Teamsmøte) fekk vi generell informasjon frå rådmannen, kommunalsjef og fagleiar i kommunalområdet for samfunnsutvikling og tekniske tenester. Dette er sentrale personar på feltet som skal bli undersøkt. I eit seinare Teamsmøte blei det innhenta meir informasjon frå fagleiar i kommunalområdet. Tekst i rapporten som er basert på opplysningar vi har fått frå han, er sendt til vedkommande for verifisering.

I etterkant av møta har vi henta inn ytterlegare informasjon skriftleg frå fagleiar i kommunalområdet samfunnsutvikling og tekniske tenester.

Personopplysningar

I samband med denne forvaltningsrevisjonen har vi handsama personopplysningar som namn og e-postadresse til tilsette i kommunen. Vårt rettslege grunnlag for å behandle personopplysningar er kommunelova § 24-2 fjerde ledd.

Vi behandlar personopplysningar slik det er sagt i vår personvernerklæring. Personvernerklæringa er tilgjengeleg på vår nettside vtrevisjon.no.

God kommunal revisjonsskikk - kvalitetssikring

Forvaltningsrevisjon skal gjennomførast, dokumenterast, kvalitetssikrast og rapporterast i samsvar med kommunelova og god kommunal revisjonsskikk.¹⁶

Kvalitetssikringa skal sikre at undersøkinga og rapporten har nødvendig fagleg og metodisk kvalitet. Vidare skal det sikrast at det er konsistens mellom bestilling, problemstillingar, revisjonskriterium, data, vurderingar og konklusjonar. Vestfold og Telemark revisjon IKS har et system for kvalitetskontroll som er i samsvar med den internasjonale standarden for kvalitetskontroll.¹⁷ Denne forvaltningsrevisjonen er kvalitetssikra i samsvar med vårt kvalitetskontrollsystem og i samsvar med krava i RSK 001.

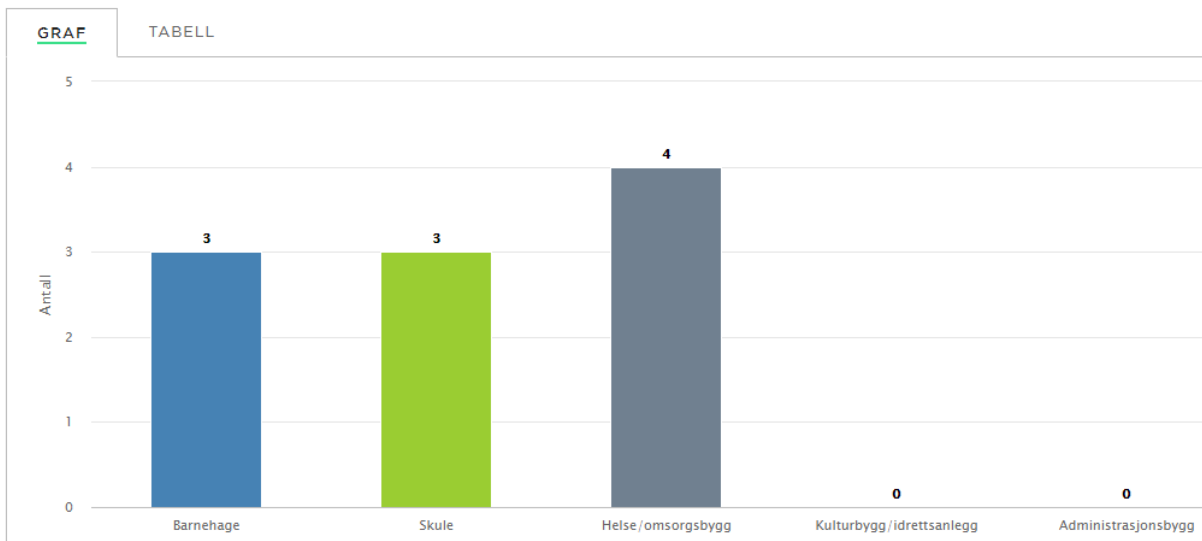
¹⁶ God kommunal revisjonsskikk kommer til uttrykk først og fremst i RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon. Gjeldande RSK 001 er fastsett av Norges Kommunerevisorforbunds styre med virkning for forvaltningsrevisjoner med oppstartsbrev sendt etter 30. september 2020. Standarden bygger på norsk regelverk og internasjonale prinsipper og standarder, fastsett av International Organization of Supreme Audit Institutions (INTOSAI) og Institute of Internal Auditors (IIA).

¹⁷ ISQC 1 Kvalitetskontroll for revisjonsfirmaer som utfører revisjon og begrenset revisjon av regnskaper samt andre attestasjonsoppdrag og beslektede tjenester

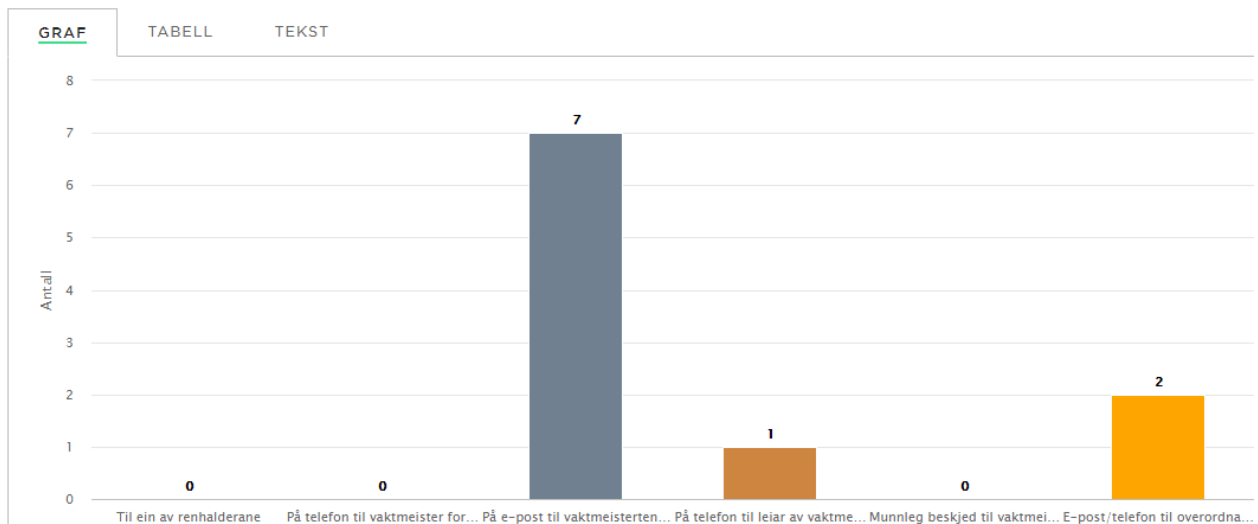
Vedlegg 4: Resultat av spørjeundersøking

Her følger resultatane frå spørjeundersøkinga hjå dei som er definert som brukarar av kommunale bygg (verksemdar). Det var tolv personar som fekk undersøkinga. Ti personar har svart.

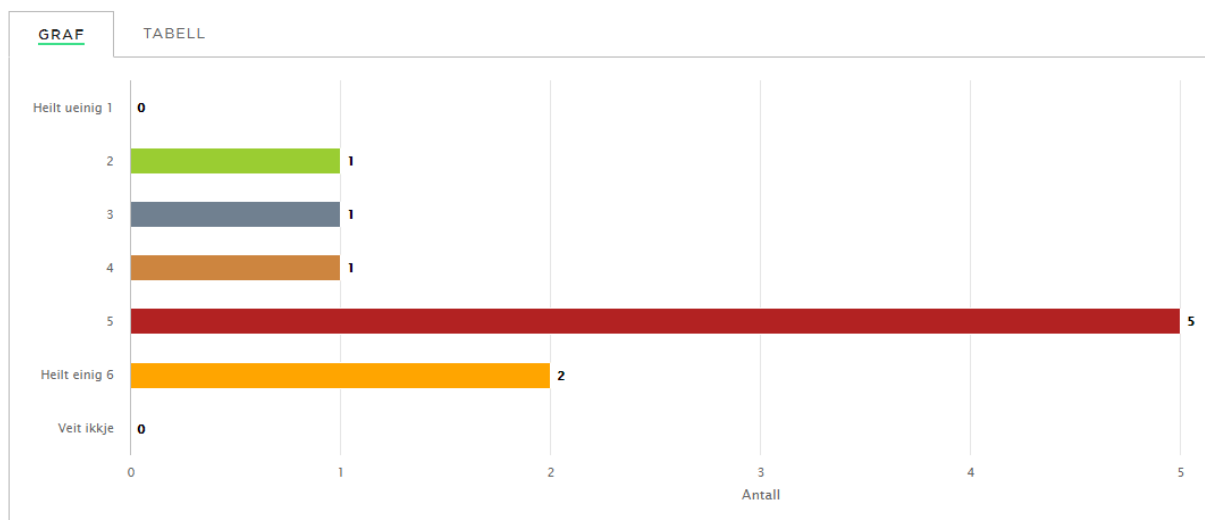
I kva slag bygg arbeidar du?



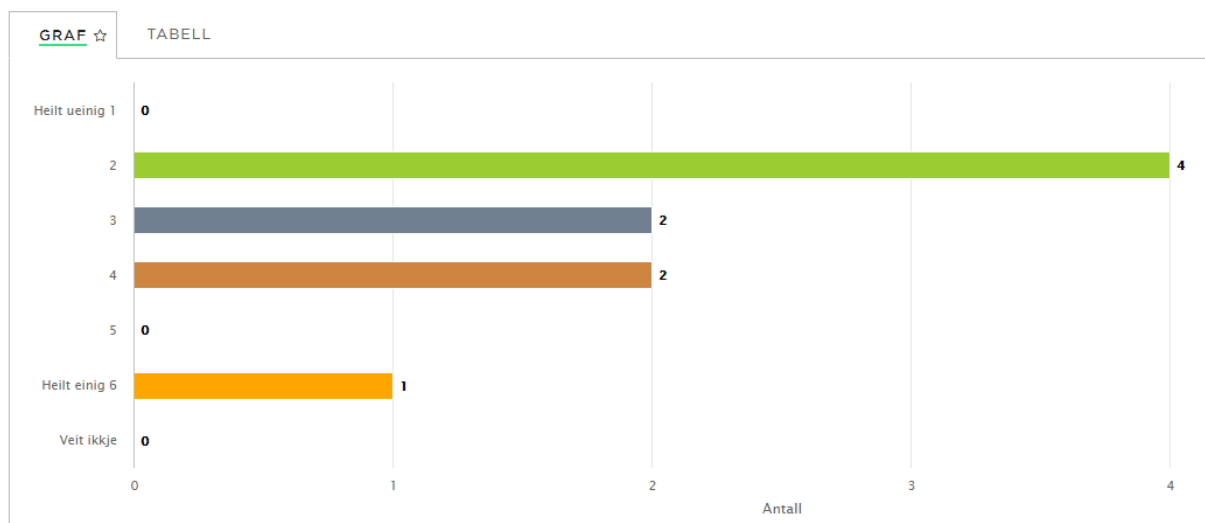
Ved avvik og/eller spørsmål om vedlikehald, på kva måte søker du som regel hjelp?



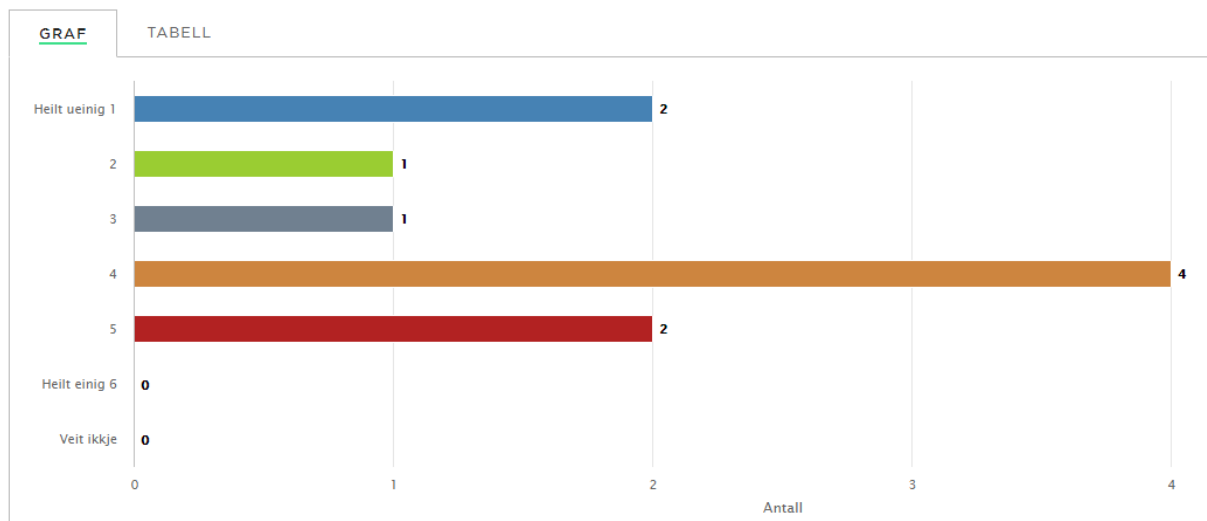
Det er enkelt å gi tilbakemelding om behov for vedlikehald



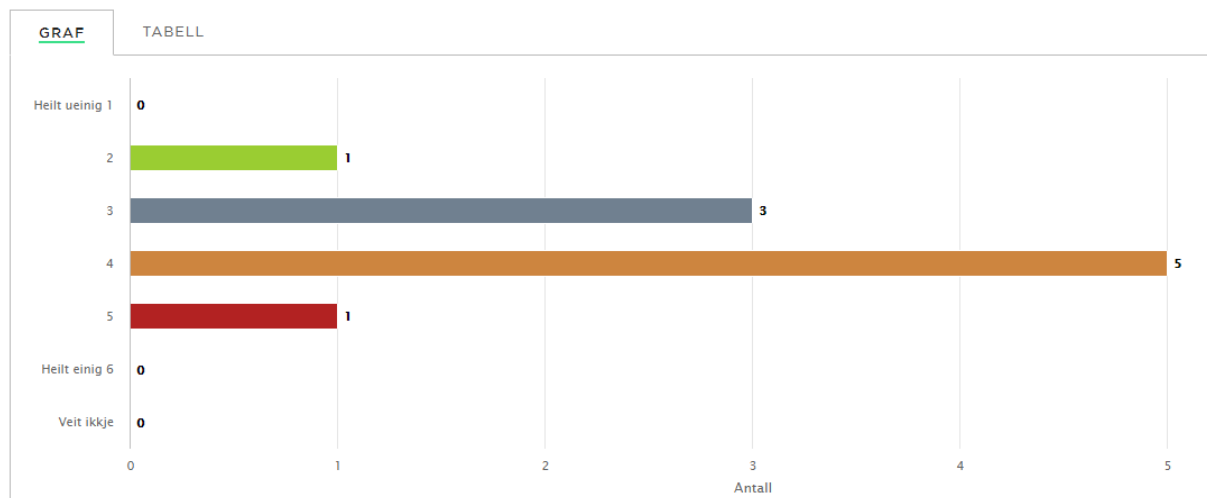
Eg får tilfredsstillande tilbakemeldingar på kva som skjer med dei tinga eg tek opp



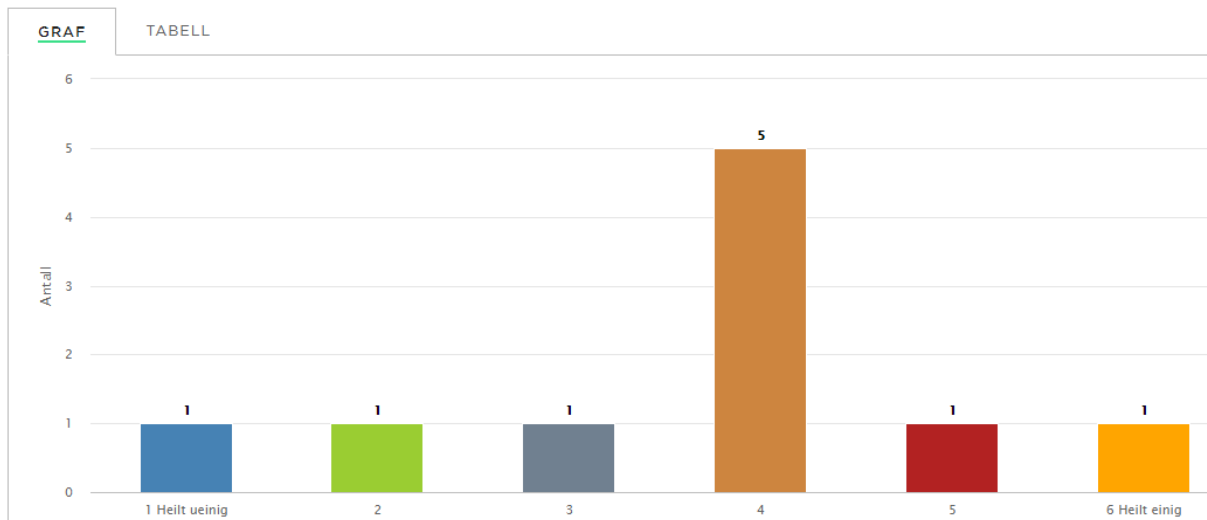
Eg oppfatter at vaktmeistertenesta har tilfredsstillande oversikt over behovet for vedlikehald for mitt bygg



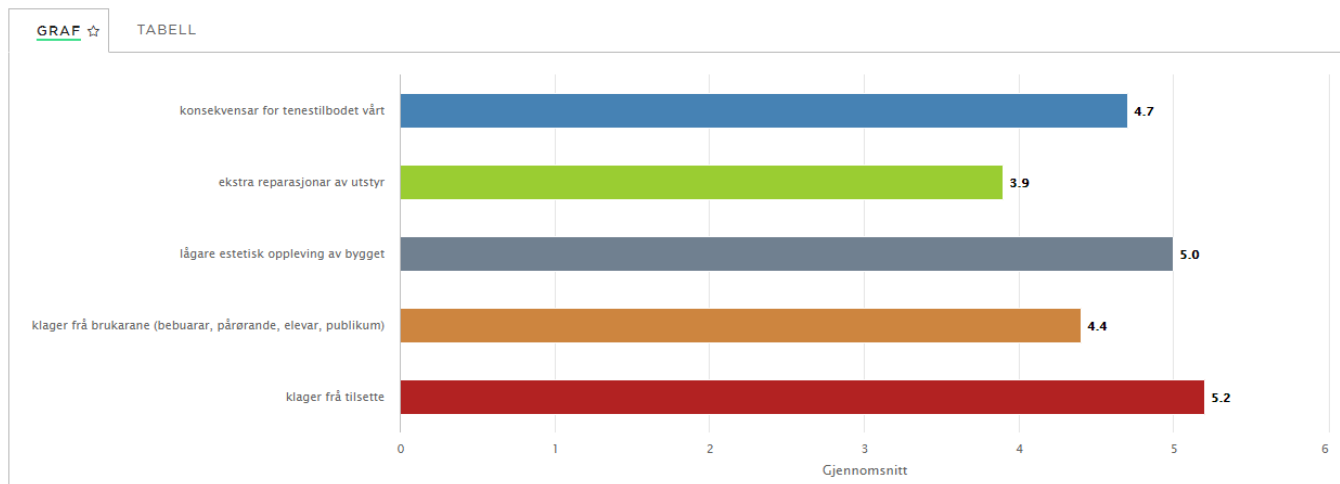
Innmeldte behov blir gjennomførte i rimeleg tid



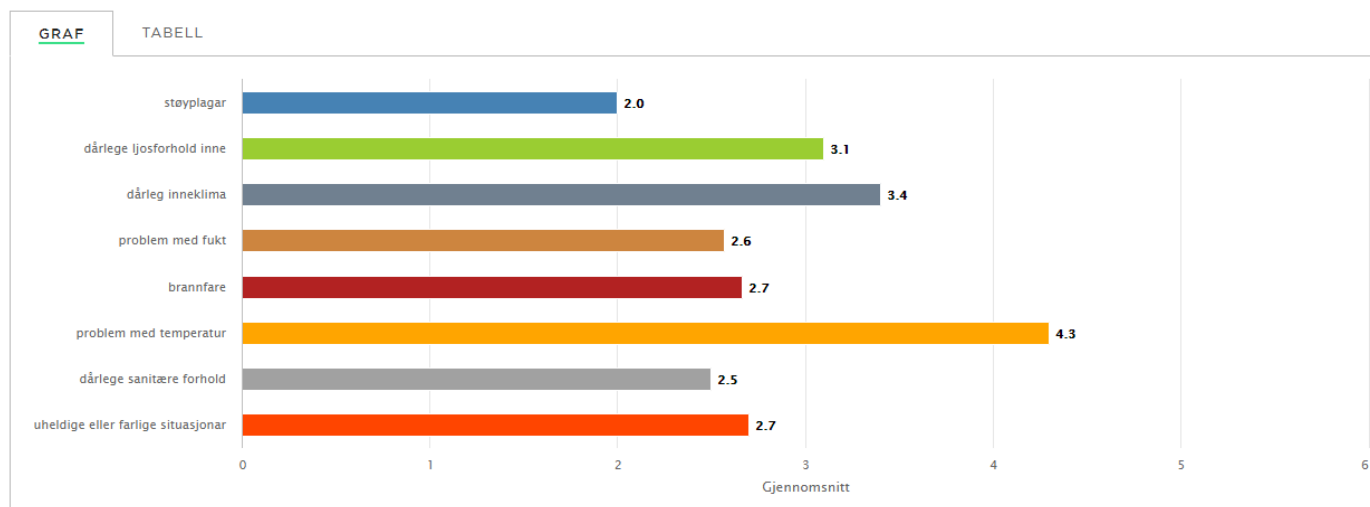
Det er eit avklart ansvarsforhold mellom vaktmesteistertenesta og meg som brukar



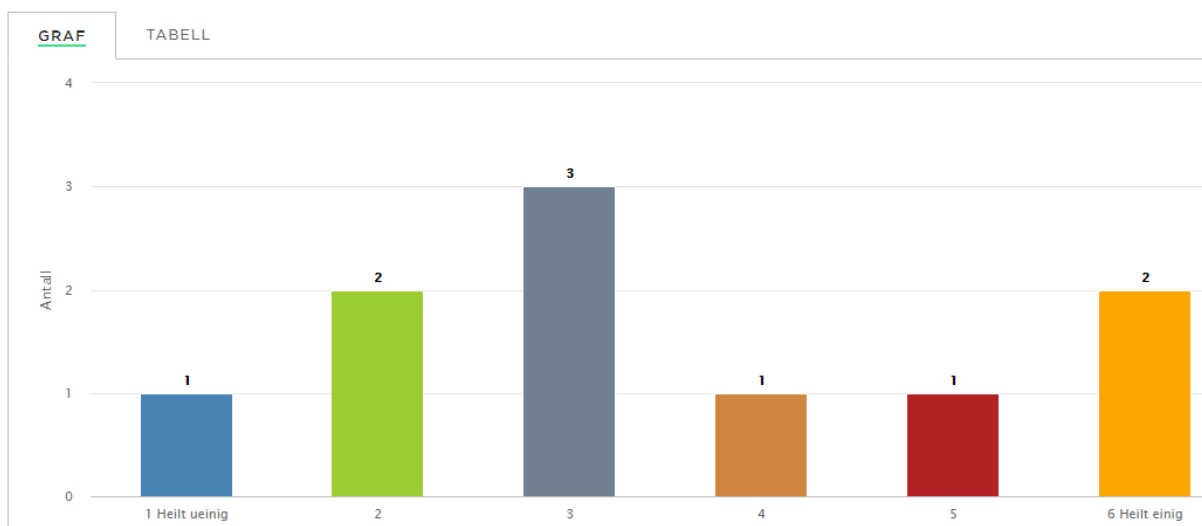
Manglande vedlikehald av bygget mitt gir...



Manglande vedlikehald av bygget mitt gir...



Bygget mitt er samla sett svært godt vedlikehaldt





På vakt for felleskapets verdier

Rapporten er laga av
Vestfold og Telemark revisjon IKS

Har du spørsmål til rapporten?

Ta kontakt med oss:

Telefon: 33 07 13 00

E-post: post@vtrevisjon.no

www.vtrevisjon.no