



Vestfold
og Telemark
revisjon

Eigedomsforvaltning

Forvaltningsrevisjon | Midt-Telemark kommune

Innhold

Samandrag	4
1. Innleiing	7
1.1. Kontrollutvalet si bestilling	7
1.2. Bakgrunn.....	7
1.3. Problemstilling og revisjonskriterium.....	7
1.4. Sentrale omgrep i eigedomsforvaltning.....	8
1.4. Avgrensing.....	9
1.5. Metode og kvalitetssikring	9
1.6. Kommunedirektøren si fråsegn	9
2. Organisering av eigedomsforvaltninga.....	10
2.1. Øvste administrative organisering	10
2.2. Organisering i Teknisk.....	10
2.3. Midt-Telemark kommunale eigedom AS	12
3. Eigde og innleigde bygg	13
3.1. Eigde føremålsbygg og bustader	13
3.2. Innleigde føremålsbygg og bustader	13
3.3. Samla areal på eigde og innleige bygg	19
4. Overordna mål for eigedomsforvaltninga.....	20
4.1. Revisjonskriterium	20
4.2. Politisk bestemte mål og tiltak – data	20
4.3. Revisor si vurdering.....	25
5. System for planlegging og styring	27
5.1. Revisjonskriterium	27
5.2. Oversikt over den kommunale bygningsmassen – data.....	27
5.3. Revisor si vurdering.....	35
5.4. Planar for vedlikehald – data.....	36
5.5. Revisor si vurdering.....	39
5.6. Rapportere om tilstand på bygningsmassen – data.....	39
5.7. Revisor si vurdering.....	43
6. Tilstrekkeleg middel til vedlikehald.....	44
6.1. Revisjonskriterium	44

6.2.	Vedlikeholdskostnader for føremålsbygg – data	44
6.3.	Revisor si vurdering.....	46
7.	Konklusjonar og tilrådingar	48
7.1.	Konklusjonar.....	48
7.2.	Tilrådingar	48
	Litteratur og kjeldereferansar	49
	Vedlegg.....	50
	Vedlegg 1: Kommunedirektøren si fråsegn	50
	Vedlegg 2: Revisjonskriterium	51
	Vedlegg 3: Metode og kvalitetssikring	55

Samandrag

Ifølge NOU 2004:22 *Velholdte bygg gir mer til alle*, handlar god eigedomsforvaltning om å gi brukarane gode og effektive bygg til lågast mogeleg kostnad, medan verdibevarende vedlikehald handlar om systematisk arbeid med reinhald, drift og vedlikehald/utberingar for å oppretthalde bygga sin verdi og tilstand i bygga si levetid.

I denne forvaltingsrevisjonen har vi sett om Midt-Telemark kommune har eit verdibevarende vedlikehald. Meir konkret har vi undersøkt om kommunen har ei styrings- og rapporteringsline som sikrar politisk forankring av eigedomsforvaltninga, og om kommunen har god systematikk i planlegging og gjennomføring av dette arbeidet. Det er ein kjend risiko at kommunar set av for lite midlar til vedlikehald av egne bygg. Vi har derfor undersøkt dette også.

Våre undersøkingar tyder på at Midt-Telemark kommune har fleire tiltak som kan medverke til at standarden på kommunale bygg blir oppretthalden over tid. Samstundes ser vi nokre utbetningspunkt og nokre område som med fordel kan vurderast nærare.

Fastsette overordna mål for eigedomsforvaltninga

Kommunestyret har gitt enkeltvise politiske signal for eigedomsforvaltninga, men har ikkje kome med overordna og langsiktige mål for forvaltninga av kommunen sine eigedommar.

Dei enkeltvise politiske vedtaka er nemnde både i sentrale styringsdokument, som budsjett og økonomiplan, og i enkeltsaker gjennom året. Nokre av vedtaka er heilt sentrale i kommunal eigedomsforvaltning, og gir overordna og langsiktige signal. Til dømes å arbeide for samlokalisering, arealeffektivisering og energieffektivisering. Ifølge NOUen er ikkje dette tilstrekkeleg for å sikre god politisk styring av eigedomsforvaltninga. Den rår til at kommunestyret vedtek ein heilskapleg eigedomsstrategi, som mellom anna tar stilling til korleis kommunen skal ta vare på verdiane som ligg i fast eigedom i eit langsiktig perspektiv, kva kommunen bør eige versus å leige, kva innbyggjarane sine framtidige arealbehov vil vere, kva som skal til for å utvikle ei ressurseffektiv eigedomsforvaltning m.m.

Planlegge, styre, rapportere og finansiere eigedomsforvaltninga

Kommunen har fleire tiltak for å sikre eit godt verdibevarende vedlikehald av egne bygg, men vi finn også nokre utbetningspunkt og nokre område som med fordel kan vurderast nærare.

Det synest som kommunen har oversikt over reinhalds-, drifts- og vedlikehaldsbehov på kommunale bygg, og over tiltak som gir god systematikk i gjennomføringa av desse oppgåvene. Både leiarar og tilsette i Eigedom og brukarane¹ av bygga opplever at kommunikasjon og

¹ Med brukarane meiner vi her leiarar for tenestene som utførast i bygga – til dømes rektorar, barnehagestyrarar, leiarar for SKI, Barnevernet og PP-tenesta, og leiarar i helse- og omsorgstenesta.

samarbeid fungerer bra. Vidare meiner dei at det er ei klar fordeling av ansvar og oppgåver mellom dei når det gjeld reinhald, drift og vedlikehald.

Kommunen har eit system for rapportering i administrasjonen og frå administrasjonen til folkevalt nivå. Rapporteringa til folkevalt nivå inneheld nokre opplysningar om reinhald, drift, vedlikehald og utbetring av føremålsbygg og utleigebustader, men er ikkje så omfattande og systematisk som anbefalt i NOU 2004:22. Ifølge NOUen kan folkevalt nivå med fordel få betre kjennskap til tilstanden på bygga, framtidig behov for vedlikehalds- og utbetringstiltak, og utfordringar og konsekvensar av ulike prioriteringar. Då får politikarane eit fagleg grunnlag for politiske prioriteringar, og kan sjølve vurdere kva for innretning og ambisjonsnivå kommunen ønskjer i eigedomsforvaltninga.

Kommunen eig rundt 67 000 m² føremålsbygg og utleigebustader, og leiger om lag 28 200 m² til same føremål. Samla sett leiger kommunen over 40 prosent av bygga dei disponerer. Kommunen avgjer sjølv korleis eigedomsforvaltninga skal organiserast, inkludert kva for bygg kommunen skal eige og leige. Vi viser likevel til ein rettleiar frå Direktoratet for byggforvaltning, der det står at det som regel er økonomisk mest lønsamt å eige bygg framfor å leige. Dette gjeld særleg for bygg som kommunen treng i eit langsiktig perspektiv.²

Midt-Telemark kommune set ikkje av midlar til vedlikehald av føremålsbygga på nivå verken med anbefalte normtal³ for verdibeverande vedlikehald eller på nivå med samanliknbare kommunar. Det gir risiko for at bygga ikkje blir vedlikehaldne i tilstrekkeleg grad.

Revisjonen ser at når kommunen er innmeldt i ROBEK, kan det vere utfordrande å prioritere midlar til eigedomsforvaltning. Samstundes viser ein rettleiar frå KS⁴ at manglande vedlikehald aukar sjansane for at større utbetringar må gjennomførast tidlegare enn dersom ein jamleg gjennomfører verdibeverande vedlikehald. Å utsetje vedlikehald kan med andre ord føre til auka utgifter i det lange løp.

Tilrådingar

Vi rår kommunen til å:

- lage ein langsiktig strategi for eigedomsforvaltninga
- sikre at den skriftlege rapporteringa til folkevalt nivå gir eit nyansert og heilskapleg bilete av eigedomsforvaltninga

² Kjelde: God kommunal eiendomsforvaltning, HO-4/2011. Direktoratet for byggkvalitet

³ Normtal er eit estimert sum som trengst per år per m² for eit verdibeverande vedlikehald av bygg i eit angitt tidsrom, jf. NS 3454 Livssyklus-kostnader for byggverk

⁴ Nærare omtalt i vedlegg 2: Revisjonskriterium

- vurdere om midlane til leige av føremålsbygg og utleigebustader blir brukt på ein føremålstenleg måte
- vurdere om dei kommunale bygga blir vedlikehaldne i tilstrekkeleg grad

1. Innleiing

1.1. Kontrollutvalet si bestilling

Forvaltingsrevisjonen er bestilt av kontrollutvalet i Midt-Telemark kommune i sak 22/25.

Bestillinga er i samsvar med kommunen sin plan for forvaltingsrevisjon og eigarskapskontroll, jf. sak 8/24 i kontrollutvalet.

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

1.2. Bakgrunn

Kommunen skal tilby innbyggjarane tenester i bygg som er eigna til føremålet. Bygg vert forringa over tid og ved bruk, og treng jamleg ettersyn og oppfølging. Ei god eigedomsforvaltning omfattar fleire element som bør verke saman. Døme på slike element er klar politisk forankring, effektiv styring og tilstrekkelege økonomiske rammer. Det omfattar òg oversikt over brukarane⁵ sine behov, over tilstand på bygningsdelar og tekniske installasjonar, samt planar for og gjennomføring av reinhald, drift, vedlikehald og utvikling.

1.3. Problemstilling og revisjonskriterium

Rapporten handlar om følgjande problemstillingar:

- 1. Har kommunen overordna målsettingar for forvaltning av kommunen sine eigedomar?**
- 2. Har kommunen tiltak for å sikre eit godt, verdibevarande vedlikehald av formålsbygga og utleigebustadane sine?**

Det skal alltid etablerast revisjonskriterium i forvaltningsrevisjon, jf. forskrift om kontrollutval og revisjon § 15. Revisjonskriterium er dei reglane og normene som gjeld innanfor det området vi skal undersøkje. Revisjonskriteria er grunnlaget for revisor sine analysar, vurderingar og konklusjonar.

Det finst ei rekkje lover og forskrifter som regulerer krav til eit bygg og til den verksemda som blir driven i bygget. Døme på det er:

- kommunelova med tilhøyrande forskrifter
- plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter
- brann- og eksplosjonsvernlova
- lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynslova)

⁵ Med brukarane meiner vi her leiarar for tenestene som utførast i bygga – til dømes rektorar, barnehagestyrarar, leiarar for SKI, Barnevernet og PP-tenesta, og leiarar i helse- og omsorgstenesta.

- arbeidsmiljølova
- forureiningslova
- opplæringslova
- helselovgivinga
- forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i verksemder (internkontrollforskrifta)
- forskrift om energimerking av bygningar og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkingsforskrifta for bygningar)

Krav som er nedfelt i slike lover, har betydning for utforming av nye bygg og kva som minimum må haldast ved like i eksisterande bygg, men dei regulerer ikkje korleis kommunen bør styre eller organisere eigedomsforvaltninga. Revisjonskriteria i denne forvaltningsrevisjonen byggjer difor mest på andre anerkjende kjelder. Bakgrunnen for revisjonskriteria ligg i vedlegg 2.

1.4. Sentrale omgrep i eigedomsforvaltning

Vi bruker eigedomsforvaltning som eit samleomgrep for forvaltning, reinhald, drift, vedlikehald og utvikling/oppgradering av fast eigedom med bygg og tilhøyrande grunnareal. Skildringane nedanfor byggjer i stor grad på NS 3454:2013 Livssyklusluskostnader for byggverk – prinsipp og klassifisering.

Forvaltning – administrasjon

Forvaltning omfattar oppgåver knytt til administrasjonen av ein eigedom, til dømes utgifter til forsikringar, skattar og faste avgifter. Det kan òg omfatte kjøp, sal og avtaleforvaltning.

I nokre tilfelle har eigedomsforvaltalar ansvar for budsjett og rekneskap, planarbeid, leing av personell, ansvar for helse, miljø og tryggleik (HMT) og andre forhold som er regulert gjennom lov og forskrift.

Forvaltning – drift, vedlikehald og utvikling

Drift og reinhald

Drift er oppgåver som er naudsynte for at eit bygg skal fungere som planlagt og oppfylle lov- og forskriftskrav. Dette omfattar dagleg og periodisk reinhald og tilsyn med bygningsdelar og tekniske installasjonar.

Vedlikehald

Vedlikehald er oppgåver som er naudsynte for å oppretthalde eit fastsett kvalitetsnivå over planlagd levetid på bygningsdelar og tekniske installasjonar. Dette omfattar mindre utskiftingar, overflatebehandling og mindre reparasjonar.

Det er vanleg å skilje mellom førebyggjande/verdibeverande og løpande vedlikehald.

Førebyggjande eller verdibeverande vedlikehald gjeld planlagde, periodiske tiltak for å hindre forfall som følgje av jamn og normal slitasje. Løpande vedlikehald omfattar arbeid som ikkje er planlagt, men som må reparerast etter hendingar som uvêr, vasskade, snøbelastning, hærverk og innbrot m.m.

1.4. Avgrensing

Vi undersøker reinhald, drift og vedlikehald som blir dekt over kommunen sitt driftsbudsjett. I tillegg ser vi på vedlikehaldstiltak som handlar om å oppgradere eksisterande bygnadsdelar. Dette kan dekkast over investeringsbudsjettet, men slike tiltak er sentrale for vedlikehaldet.⁶

Vi undersøker reinhald, drift og vedlikehald som blir utført av sektoren Teknisk.⁷ Kva for bygg dette omfattar, er nærare omtala i kapittel 2 og 3.

Vi undersøker først og fremst åra 2024 og 2025.

1.5. Metode og kvalitetssikring

Denne forvaltningsrevisjonen er gjennomført av forvaltningsrevisor Hildegunn Rafdal, med Anne Hagen Stridsklev som oppdragsansvarleg.

Vi har intervjuet leiarar i Teknisk og gjennomført to spørjeundersøkingar blant tilsette i Byggvedlikehald og hjå brukarane av bygga. Vidare har vi henta inn statistisk materiale frå SSB og gått gjennom sentral dokumentasjon frå kommunen.

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

1.6. Kommunedirektøren si fråsegn

Rapporten er gjennomgått i eit møte med administrasjonen i kommunen og sendt til kommunedirektøren for uttale 12. mars 2026, jf. forskrift om kontrollutval og revisjon § 14. Fråsegna frå kommunedirektøren har ikkje ført til endringar i rapporten. Kommunedirektøren si fråsegn ligg i vedlegg 1.

⁶ Det kan vere utfordrande å skilje mellom vedlikehald som skal dekkast over driftsbudsjettet og vedlikehald som kan dekkast over investeringsbudsjettet. Regnskapsforskrifta brukar omgrepet «same standard» for å gjere meir tydeleg kva som skal plasserast kvar. Dersom til dømes eit vindauge, som hadde vanleg standard i 1980, blir bytt ut med eit vindauge som har vanleg standard i 2026, men likevel får en høgare standard på kvalitetsutviklinga, skal det klassifiserast som drift.

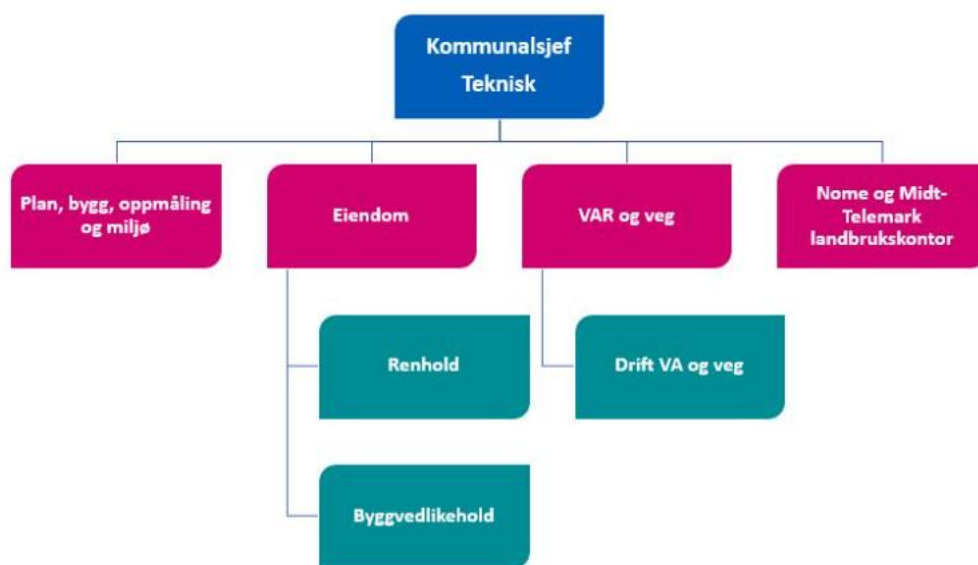
⁷ Den administrative organiseringa i kommunen er nærare omtalt i kapittel 2.

2. Organisering av eigedomsforvaltninga

2.1. Øvste administrative organisering

Administrasjonen i Midt-Telemark kommune blir leia av kommunedirektøren. Hennar leiargruppe omfattar assisterande kommunedirektør og kommunalsjefane for dei tre sektorane Oppvekst, Helse og mestering og Teknisk.

2.2. Organisering i Teknisk



Teknisk

Teknisk omfattar de tre einingane Eigedom, VAR og veg, og Plan, bygg, oppmåling og miljø. I tillegg er Nome og Midt-Telemark landbrukskontor, som er eit vertskommunesamarbeid, organisatorisk lagt til Teknisk.

I kommunalsjefen sin stab er det tre tilsette med ansvar for økonomi, matrikkelføring, arkivering, fakturering m.m.

Eigedom

Eigedom blir leia av ein einingsleiar, og eininga har ansvar for forvaltning, reinhald, drift og vedlikehald av eigde føremålsbygg og kommunale bustader. I tillegg har Eigedom ansvar for reinhald og nokre drifts- og vedlikehaldsoppgåver på enkelte av dei innleigde bygga.

Eigedom har tre tilsette i ein stab. To av dei arbeider med kommunale utleigebustader, og ein er leiar for oppgraderings- og rehabiliteringsprosjekt på kommunale bygg. Dette gjeld prosjekt som er finansiert over investeringsbudsjettet.

For å halde oversikt over føremålsbygg og utleigebustader, tok kommunen i bruk eit elektronisk verktøy kalla FAMAC, kort tid etter kommunesamanslåinga i 2020. Tilsette i tidlegare Sauherad kommune nytta systemet i arbeidet med planleggje og gjennomføre reinhaldet.

Einingsleiar har ansvar for økonomien i Eigedom. Eigedom har to avdelingar; Reinhald og Byggvedlikehald. Avdelingane blir leia av kvar sin avdelingsleiar. Dei har fag- og personalansvar innanfor kvar si avdeling.

Reinhald

Avdelinga har ansvar for reinhaldet i alle kommunalt eigde føremålsbygg og nesten alle innleigde føremålsbygg. Dei har også ansvaret for reinhaldet av fellesareal i eigde og innleigde bygg med fleire kommunale bustader.

Avdelinga tar i tillegg på seg oppdrag frå andre tenesteområde i kommunen, mellom anna når det er behov for nedvask ved skifte av leigetakarar i kommunale bustader.

Alle reinhaldarane har ansvar for faste bygg. Nokre arbeider på eit av dei store bygga, medan andre gjer reint på mindre bygg i eit avgrensa geografisk område. På dei største bygga arbeider det fleire reinhaldarar.

Avdelingsleiaren har personalansvar for dei tilsette. Ho har også ansvar for å planleggje reinhaldet og sjå til det blir gjennomført. I tillegg har ho jamleg kontakt med brukarane av bygga. Reinhald reknast som eit tungt fysisk yrke, og avdelinga har ein del sjukefråvær. Oppfylging av sjukemelde tek derfor ein stor del av tida til avdelingsleiaren.

Hausten 2025 har avdelinga 44 tilsette, inkludert avdelingsleiar, fordelt på 28 årsverk. I tillegg har avdelinga 12 faste tilkallingsvikarar.

Avdelingsleiaren fortel at tre tilsette som til saman hadde 1,6 årsverk, slutta i 2025. Dei blir ikkje erstatta. Dette er eit svar på vedtatt reduksjon i budsjett på 0,5 mill. kr i 2025 og 1,5 mill. kr 2026. Avdelingsleiaren seier at reduksjonen på 1,6 årsverk ikkje er nok for å oppfylle budsjettkravet, og at dei arbeider vidare med innsparingstiltak.

Byggvedlikehald

Byggvedlikehald har ansvar for drift og vedlikehald av uteområda og heile bygningskroppen på alle føremålsbygga som kommunen eig. I tillegg har avdelinga ansvar for enkelte drifts- og vedlikehaldsoppgåver og for uteområda på nokre av dei innleigde føremålsbygga. Kva for bygg og kva for ansvar er regulert i innleigeavtalane, jf. omtale i pkt. 3.2.

Avdelinga har også ansvar for drift og vedlikehald av uteområda rundt kommunalt eigde bustader, og for vedlikehaldet av desse bustadane.

Byggvedlikehald gir praktisk hjelp og service til brukarane i føremålsbygga. Døme på det er hjelp ved flytting, og hjelp med å fjerne større mengder avfall.

Hausten 2025 hadde avdelinga 12 tilsette fordelt på 10,8 årsverk: Ein avdelingsleiar og ni vaktmeistrar med ansvar for drift og vedlikehald av kommunen sine bygg. Ein tilsett har ansvar for å halde FAMAC oppdatert, og ein har «med seg» folk frå NAV og Senter for kvalifisering og integrering nokre dagar kvar veke. Sistnemnde gjer stort sett førefallande arbeid.

Vaktmeistrane er ansvarlege for drift og vedlikehald av faste bygg. Alle har same ansvar og same oppgåver. I tillegg har kvar av dei spesialkunnskap innafor ulike fagfelt, som resten av vaktmeistergruppa kan bruke ved behov.

2.3. Midt-Telemark kommunale eigedom AS

Midt-Telemark Kommunale Eigedom AS (Eigedomsselskapet) er heileigd av kommunen. Ifølje eigen nettstad eig Eigedomsselskapet ni eigedomar. Kommunen er største leigetakar, og leiger om lag 2/3 av desse eigedomane. Ein av eigedomane har to bustader, medan resten blir nytta til ulike føremålsbygg.

Avtalane mellom Eigedomsselskapet og kommunen er nærare omtalt i pkt. 3.2.

3. Eigde og innleigde bygg

3.1. Eigde føremålsbygg og bustader

Midt-Telemark kommune eig følgjande føremålsbygg:

- Kommunehuset i Bø
- To barnehagar
- Fire skular
- Ein sjukeheim og ein bygdeheim
- Gvarv samfunnshus/symjehall
- Gvarv brannstasjon
- Lokale til ulike helse- og omsorgstenester
- Senter for kompetanse og integrering SKI, tidl. Akkerhaugen skole
- Bygg på Akkerhaugen
- Bygg som huser interkommunale tenester som til dømes IKT, PP-teneste og innkjøpssamarbeid.

3.2. Innleigde føremålsbygg og bustader

Kommunen har leigd inn både føremålsbygg og bustader. I dette avsnittet ser vi nærare på avtalar kommunen har med dei største utleigeaktørane, som er Eigedomsselskapet, Midt-Telemark bustadstifting (bustadstiftinga) og Edel eiendom AS.

Avtalane presentert nedanfor ligg i FAMAC. Alle avtalane har føresegner om korleis ansvar for ulike former for mislighald skal fordelast mellom utleigar og leigetakar. Vi utelet det her. I staden beskriv vi kva for utgifter kommunen forpliktar seg til, og korleis ansvar og oppgåver knytt til reinhald, drift og vedlikehald er fordelt mellom utleigar og leigetakar.

Felles for dei fleste avtalane er at leigetida er lang, at leigesummen er nemnd i avtaledokumentet, og at leigesummen skal justerast årleg i samsvar med konsumprisindeksen (KPI)⁸.

Avtalar mellom kommunen og Eigedomsselskapet

Bøhamna barnehage

Eigedomsselskapet eig Bøhamna barnehage. I 2012 blei ein del leigd ut til Studentskipnaden i Telemark og ein del til kommunen.

⁸ Konsumprisindeksen blir rekna ut av Statistisk sentralbyrå og måler prisutviklinga på varer og tenester som husholda i Noreg kjøper.

Avtalen med kommunen gjeld i 25 år frå 1. august 2013. I dette tidsrommet kan ingen av partane seie opp avtalen. Leigetakar har rett til å leige i ytterlegare 10 år. Husleiga er 474 243 kr eks. mva per år og skal regulerast årleg. I tillegg skal kommunen:

- betale nærare 64 000 kr per år til drift og framtidig vedlikehald,
- betale renovasjon og snørydding,
- ha ansvar for drift og vedlikehald av uteareal,
- betale straum og oppvarming, og
- betale offentlege utgifter til vatn- og avløp, feiing, eigedomsskatt m.m.

Utleigar har ansvar for alt utvendig vedlikehald av bygningskroppen og ventilasjonsanlegget, og av innvendig vedlikehald som er nødvendig etter naturleg elde og slitasje. Kommunen som leigetakar pliktar å utføre alt reinhald, og god dagleg drift og vedlikehald. Dersom det oppstår skader, må leigetakar utbetre dei for eiga rekning.

I 2020 inngjekk kommunen avtale med Studentskipnaden om å overta Studentskipnaden sin leigeavtale. Frå dette tidspunktet leiger kommunen heile barnehagen. I avtalen står det at kommunen skal inngå ny leigeavtale med Eigedomsselskapet om heile barnehagen. FAMAC inneheld ikkje ein slik avtale.

Bekkevoll

Tilsette i Teknisk held til i eit bygg kalla Bekkevoll. Leigeavtalen blei inngått i april 2018 og gjeld i 10 år. Etter det blir avtalen fornya automatisk for eit år om gongen, om ikkje ein av partane seier opp.

Ifølje avtalen leiger kommunen heile bygget. Revisjonen får opplyst at Eigedomsselskapet sjølv brukar 22 m² av totalt 1165 m² i nettoareal. Det er usikkert om kommunen sine utgifter for leige av Bekkevoll omfattar dei areala som Eigedomsselskapet brukar.

Månadleg husleige er 111 250 kr inkl. mva. Husleiga skal regulerast årleg i tråd med KPI. I tillegg må leigetakar betale straum, oppvarming, kommunale avgifter, m.m. om ikkje anna er avtalt. Leigetakar skal også betale for installasjonar/innretningar som dei treng for eiga verksemd.

Leigetakar har ansvar for reinhald, drift og mindre vedlikehaldsoppgåver i de leigde areala. Utleigar har ansvar for vedlikehaldet av bygget og for reinhald, drift og vedlikehald av fellesareal.

Gullbring kulturanlegg AS⁹

Hovudaktivitetane i Gullbring kulturanlegg AS er kino, symjehall og idrettshall. Kommunen signerte avtale om å leige anlegget i september 2021. Leiga er nesten 8 mill. kr per år eks. mva. og skal regulerast i tråd med KPI. I tillegg stiller kommunen garanti for lån opp til 50 mill. kr. Leigetida går

⁹ Gullbring kulturanlegg AS er eit dotterselskap i Eigedomsselskapet. Kulturanlegget var opphavsleg eigd av kommunen. I februar 2020 vedtok kommunestyret å overføre eigarskapet til Eigedomsselskapet.

fram til september 2046, med opsjon på fornying a 10 år. Utgifter til straum og oppvarming er ikkje inkludert.

Avtalen inneheld eigne avsnitt om pliktene til utleigar og leigetakar. Til dømes må kommunen vedlikehalde og fornye utstyr, inventar og innreiingar som enten ikkje er fastmontert eller som er fastmontert, men som er ikkje ein naturleg del av sjølve bygningskroppen. I følge avtalen har kommunen også ansvar for dagleg reinhald.¹⁰ Utleigar har mellom anna ansvar for drift og vedlikehald av sjølve bygget og uteområdet, og for drift, vedlikehald og fornying av tekniske installasjonar.

Ifølge leigeavtalen skal det lagast ein driftsavtale som regulerer det daglege samarbeidet mellom partane. Revisjonen får opplyst at ein ikkje har inngått ein slik avtale.

Ulike bygg på Napastaa

Kommunen leiger to bustader og fleire føremålsbygg på eit område kalla Napastaa.

- Det gule bygget blir nytta til lager og vedproduksjon. Leigeavtalen blei signert i februar 2010 og gjeld til 2015. Leigetakar kan forlengje leigetida med ytterlegare 5 år. Leiga er 63 000 kr per år eks. mva, og skal regulerast etter KPI. Leigetakar har ansvar for utgifter til innvendig vedlikehald av overflater og installasjonar, reinhald, straum m.m. Utleigar har ansvar for utvendig vedlikehald og vedlikehald av ventilasjonsanlegget.
- Gvarvvegen 50. Gjeldande leigeavtale blei signert i oktober 2025 og erstattar ein avtale frå 2003. Gjennom leigetida har lokala antakeleg vore nytta til ulike føremål. I dag held DRIV arbeids- og aktivitetssenter til her. Avtalen gjeld til september 2030 og kan fornyast a 5 år så lenge leigetakar ønskjer. Leiga er 699 600 kr per år eks. mva. og skal regulerast etter KPI. Utgifter til straum og oppvarming er ikkje inkludert. Leigetakar har ansvar for reinhald, dagleg drift og ettersyn og mindre vedlikehald, medan utleigar skal vedlikehalde bygget utvendig og vedlikehalde inn- og utvendige fellesareal.
- Gvarvvegen 54. Det finst to avtalar om leige av Gvarvvegen 54. Ein er inngått med Nome og Midt-Telemark Barnevern. Avtalen blei signert i september 2025 og gjeld fram til 2035. Leiga er 1 299 996 kr årleg eks. mva ved avtaleinngåinga og skal regulerast årleg etter KPI. Utleigar og leigetakar har same plikter som i avtalen om Gvarvvegen 50.

Den andre avtalen er inngått med kommunen, og areala skal brukast til tenester innan psykisk helse. Avtalen blei signert i juni 2025 og varer til 2035. Husleiga er 240 000 kr eks. mva. per år og skal regulerast årleg etter KPI. Utleigar og leigetakar har same plikter som i avtalen om Gvarvvegen 50.

¹⁰ Revisjonen får opplyst at kommunen ikkje har hatt ansvar for reinhaldet i Gullbring kulturanlegg AS etter at eigedomsselskapet overtok anlegget.

- Gvarvvegen 56 A og B. Her er det også to avtalar. Den eine gjeld lokale som brukast til lager av Sivilforsvaret. Husleiga er 120 000 kr per år eks. mva og skal regulerast etter KPI. Avtalen blei signert i oktober 2025. Avtalen inneheld ikkje tidspunkt for avslutning eller frist for oppseiing, men avklarar i kva stand bygget skal vere i når leigeforholdet blir avslutta.

Den andre avtalen gjeld leige av lokale til verkstadhall og tomt til nødbustader. Årleg leige er 70 000 kr eks. mva. Avtalen blei inngått i 2016 og gjaldt ut 2020. Avtalen kunne ikkje seiast opp i den perioden. Leigetakar kan leige lokale for ytterlegare 5 år fram til 2025. Utleigar og leigetakar har same plikter som i avtalane om Gvarvvegen 50.

- To bustader. Leigeavtalen ligg ikkje i FAMAC.

Kunnskapsparken

FAMAC inneheld både ein leigeavtale mellom Kunnskapsparken AS og Eigedomsselskapet, og ein mellom Eigedomsselskapet og kommunen. Avtalane viser at Eigedomsselskapet har leigd 192 m² i Kunnskapsparken, og at dette arealet er leigd ut igjen til kommunen.

Kommunen skal betale 516 480 per år eks. mva. i husleige og den skal regulerast årleg etter KPI. Leigeperioden går frå januar 2026 til juni 2028. Det står ikkje om leigeperioden kan forlengast. Kommunen har ansvar for skade som kjem av eiga verksemd i lokala. Anna ansvar for reinhald, drift og vedlikehald skal delast mellom Kunnskapsparken AS og Eigedomsselskapet.

Etter planen skal den kommunale tenesta Senter for kompetanse og integrering (SKI) flytte frå tidlegare Akkerhaugen skule og til dei leigde lokala i Kunnskapsparken. Kommunen har i tillegg leigd ytterlegare lokale direkte frå Kunnskapsparken AS til SKI sin verksemd, jf. omtale i pkt. 3.3.

Nome og Midt-Telemark landbrukskontor

Kommunen har i lengre tid leigd lokale i Landbrukets hus av Føre AS. I 2025 kjøpte Eigedomsselskapet Landbrukets hus av Føre AS i 2025 og overtok leigeavtalen med kommunen.

I ein leigeavtale mellom Føre AS og kommunen frå januar 2025 står det at avtalen erstattar ein avtale frå juni 2005, og gjeld fram til partane har blitt einige om tidspunkt for Føre AS sin utflytting. Leigearealet er 728 m² og årleg leige er 782 600 eks. mva.

Ifølge ein avtale mellom Eigedomsselskapet og kommunen frå mai 2025, trer Eigedomsselskapet inn i leigeavtalen kommunen har hatt med Føre AS om leige av lokale i Landbrukets hus. Avtalen gjeld i 5 år og kan deretter forlengast i periodar a 5 år.

I dag er det det interkommunale samarbeidet Nome og Midt-Telemark landbrukskontor som brukar lokala. I tillegg har Landbrukets hus andre ikkje-kommunale leigetakarar. Revisjonen får opplyst at kommunen har ansvar for reinhaldet i alle deler av bygget som er i bruk.

Avtalar om innleige av bustader

Revisjonen får opplyst at kommunen bereknar eit påslag i husleiga når innleigde bustader blir leigd ut til innbyggjarar i kommunen.

Avtalar om innleige av bustader frå Midt-Telemark bustadstifting

Hausten 2025 er status at Midt-Telemark bustadstifting eig 10 eigedomar med til saman 47 bustader. Kommunen leiger alle, og leiger dei vidare ut til innbyggjarane på bestemte vilkår.

Lektorvegen 16, Hågålia bufellesskap og Solbakken bufellesskap og avlastning omfattar meir enn 30 bustader. Dei blir leigd ut til innbyggjarar som treng tilrettelagd bustad av helsemessige årsaker. Desse bustadene blir tildelt av Tenestekontoret i Helse og velferd.¹¹

Dei 7 andre eigedomane som kommunen leiger av Bustadstiftinga, med til saman 16 bustader, blir leigd ut til personar som av ulike årsaker er vanskelegstilte på bustadmarknaden. Eigedom har ansvar for å tildele desse bustadene. For desse eigedomane finn vi 5 leigeavtalar, 2 tildelingsavtalar og 1 samarbeidsavtale. Vår gjennomgang viser:

Leigeavtalane

- Leigetida varierer frå 2 til 20 år.
- Storleiken på bustadene og dermed husleigene varierer.
 - Kommunen betalar minimum 6500 kr og maksimum 12 000 kr per bustad per måned. All husleige skal regulerast etter KPI.
- Det varierer om utgifter til straum, vatn og avløp og oppvarming er inkludert i husleiga.
- Fordelinga av ansvar mellom bustadstiftinga og kommunen om drift og vedlikehald er i all hovudsak lik i alle leigeavtalane. Utleigar har ansvar for alt utvendig vedlikehald av bygget, medan leigetakar har ansvar for anna vedlikehald innvendig og på uteområda. Døme på det siste er plikt til å vedlikehalde låsar, nøklar, ruter, vasskraner, servantar, vassklosett, elektriske komponentar m.m.

Tildelingsavtalane

Den eine tildelingsavtalen er signert i 2019 og den andre i 2023. Begge gjeld i 30 år. Teksten i dei to avtalane er elles like. Omgrepet tildelingsrett blir forklart med at kommunen har rett til å tildele ledige bustader til sine bustadsøkjjarar.

Det står i tildelingsavtalene at eigaren og bustadsøkaren skal inngå leige kontrakt, og at kommunen ikkje er part i dette leigetilhøvet. Dette er ikkje i samsvar med praksis. Revisjonen har fått opplyst

¹¹ Tenestekontoret i Helse og meistring andre system enn FAMAC i arbeidet med blant anna tildeling av bustad. Det er derfor avgrensa informasjon om desse bustadene i FAMAC.

og sett fleire døme i FAMAC på at det er kommunen som inngår leigekontrakt med bustadsøkjar for bustadene kommunen leiger av bustadstiftinga.

Samarbeidsavtalen

Den eine samarbeidsavtalen er signert i 2019 og gjeld i 20 år. Den viser til tildelingsavtalen for same eigedom, der det står at eigar og bustadsøkjar skal inngå leigekontrakt, og at kommunen ikkje er part i leigeforholdet. Som nemnd ovanfor er dette ikkje i samsvar med praksis. Eigar skal sørge for god forvaltning, drift og vedlikehald, medan kommunen skal følge opp bebuarane.

I Årsmelding for 2024 skriv Midt-Telemark bustadstifting at dei hadde nesten 6,9 mill. kr i inntekter frå utleige av bustadane.

Avtalar om innleige av bustader frå Edel Bolig AS

Kommunen har fleire avtalar om leige av bustader med Edel Bolig AS, og kommunen brukar bustadene til innbyggjarar som er vanskelegstilte på bustadmarknaden. Den første avtalen blei signert i juni 2021. I innleiinga står det at dette er ei vidareføring av tidlegare avtale mellom kommunen og Sauherad boligstiftelse.¹²

Avtalen gjeld 23 bustader. For nokre av bustadene gjeld avtalen i 5 år med opsjon på 3 nye år, medan for andre bustader gjeld den i 3 år med opsjon på 2 nye år. Utover dette blir avtalen automatisk fornya for 1 år om gongen, med mindre ein av partane seier den opp med 6 månaders varsel.

Avtalen beskriv ikkje kva som var gjeldande leigesum ved signering, men klargjer korleis leiga skal regulert framover. Vidare står det kven som har økonomisk ansvar når ei bustad står tom, og når utleigar kan selje ein bustad.

Den andre leigeavtalen med Edel Bustad AS blei signert i desember 2024 og gjeld 7 bustader. Leigeforholdet gjeld frå 1. januar 2025 til 1. januar 2030, og leiga per bustad varierer frå 7 500 kr til 11 500 kr per måned. Avtalen regulerer også korleis leigesummen skal justerast, og kva for ansvar og plikter eigar og bebuar har. Kommunen sine plikter er knytt til tomkøyringsperiodar. I slike periodar skal kommunen betale straumutgifter men ikkje husleige.

Den tredje avtalen blei signert i februar 2025 og den fjerde i mars 2025, og gjeld totalt 7 hyblar. I begge avtalane står det at kommunen skal betale 6 500 kr per år per hybel. Andre vilkår i avtalane er tilnærma like dei som er gjeld for avtalen som vart signert i desember 2024.

¹² Kommunestyret blei orientert om avviking av Sauherad Boligstiftelse 1. november 2021, sak 135/21. I eit notat vedlagt saka står det at oppheving av Sauherad boligstiftelse blei godkjent av Stiftelsestilsynet 8. juni 2021. Bakgrunnen for saka var eit ønske frå Midt-Telemark kommune om å vurdere om Sauherad boligstiftelse og Stiftelsen for utleigebustader i Bø kunne slåast saman eller på annan måte samkøyrast. På dette tidspunktet hadde Sauherad boligstiftelse dårleg økonomi. I notatet beskriv ein mellom anna prosessen med å finne ein kjøpar til bustadstiftinga sine eigedomar. Som ein del av denne prosessen forplikta Midt-Telemark kommune seg til å vidareføre avtalane med ny eigar om å leige bustadene for ein periode.

3.3. Samla areal på eigde og innleige bygg

Areal for eigde føremålsbygg og bustader

Samla areal for eigde føremålsbygg er om lag 54 500 kvadratmeter (m²) i bruttoareal¹³.

Kommunen eig om lag 150 bustader. Samla sett utgjer dei om lag 12 440 m² i bruttoareal. Totalt eig kommunen nesten 67 000 m² i bruttoareal.

Areal på innleigde bygg frå Eigedomsselskapet

Innleigd areal frå Eigedomsselskapet utgjer nærare 16 000 m² i bruttoareal.

Areal på andre innleigde føremålsbygg

Kommunen leiger også andre bygg som brukast til føremålsbygg:

- Bø legesenter/Midt-Telemark tannklinikk 983 m²
- Midt-Telemark bibliotek, avd. Bø 575 m²
- NAV Høgvoll 844 m² er nemnd i FAMAC og 702 m² i leigeavtalen
- Lokalar i Kunnskapsparken AS, 516 m².¹⁴

Samla areal er 2776 m².¹⁵

Areal på innleigde bustader

Status november 2025 er at kommunen leiger 47 bustader frå Midt-Telemark bustadstifting, nærare 20 bustader frå Edel Bolig AS, nokre få frå Eigedomsselskapet og resten frå mindre selskap og privatpersonar. Samla sett utgjer dette i overkant av 100 bustader fordelt på 9 400 m² i bruttoareal.

Areal på interkommunale samarbeid med lokale i Midt-Telemark

Midt-Telemark kommune deltek i fleire interkommunale selskap og samarbeid. Dei som har lokale i Midt-Telemark kommune er:

- Nome og Midt-Telemark IKT, kommunen eig lokala, 490 m² i brutto areal.
- Midtre-Telemark PPT, kommunen eig lokala, 622 m² i brutto areal.
- Nome og Midt-Telemark landbrukskontor, Eigedomsselskapet leiger ut lokala, 860 m² i brutto areal.
- Telemark innkjøpssamarbeid, held til i kommunehuset.

¹³ Bruttoareal omfattar hele bygningskroppen inkludert ytterveggar.

¹⁴ Leigeavtalen gjeld underetasjen og skal brukast av KIE.

¹⁵ I samla areal har vi nytta arealet som står i leigeavtalen om NAV-bygget.

4. Overordna mål for eigedomsforvaltninga

Har kommunen overordna målsettingar for forvaltning av kommunen sine eigedomar?

4.1. Revisjonskriterium

Til denne problemstillinga har vi følgjande revisjonskriterium:

Kommunen bør ha overordna politisk fastsette mål for eigedomsforvaltninga, der vedlikehald av kommunale føremålsbygg inngår som eit vesentleg element.

4.2. Politisk bestemte mål og tiltak – data

Midt-Telemark kommune har ikkje samla mål og tiltak for eigedomsforvaltninga i eit felles styrande dokument som er vedteke på folkevald nivå. Nokre politiske signal kjem fram i ulike styringsdokument og enkeltvedtak. Døme på sentrale politiske signal frå dei seinare åra er omtala nedanfor.

Politiske signal i Bustadsosial plan 2023-2026

Kommunen har ein Bustadsosial plan 2023-2026 som viser kva for tiltak kommunen har, og kva for tiltak som manglar eller er utfordrande å få på plass i dette arbeidet. Ei av utfordringane er etterslep på vedlikehald av kommunalt eigde bustader.

I tiltaksdelen står det at Teknisk skal lage eit notat med oversikt over kommunalt eigde bustader. Notatet skal også innehalde ein heilskapleg vedlikehaldsplan for kvar bustad. Notatet skal reviderast årleg i samband med budsjett- og økonomiplanarbeidet.

I mars 2026 seier kommunalsjefen for Teknisk at dei har ei oversikt som viser kva for bustader som passar dei enkelte brukargruppene, medan arbeidet med ein heilskapleg vedlikehaldsplan per bustad ikkje har kome i gang.

Politiske signal i Eigarskapsmelding 2024-2028

Midt-Telemark Kommunale Eigedom AS er ein viktig aktør i kommunen si eigedomsforvaltning. Ifølje eigarskapsmeldinga er føremålet med Eigedomsselskapet:

- Kjøp, sal, drift og oppføring av fast eigedom
- Utleige av personell
- Utvikle forprosjekt for handel, industri, reiseliv og andre i tilknytning til selskapets eigedomar
- Elles alt som naturleg står i forbindelse med prosjektutvikling og prosjektrealisering i tilknytning til selskapets føremål

I eigarskapsmeldinga har Eigedomsselskapet fått desse styringssignala:

Å vere kommunen sitt selskap for forvaltning av eigedomar og bygg og for strategisk utvikling på område. Primær oppgåva skal vere kontor- og næringsbygg. Selskapet er eit AS og skal drivast etter forretningsmessige prinsipp, jf. aksjelova.

Eigarskapsmeldinga inneheld ei oversikt over eigedomane til Eigedomsselskapet.

Politiske signal i årsbudsjett og økonomiplan

Årsbudsjett og økonomiplan 2025-2028

Økonomien i Midt-Telemark kommune har vore anstrengt i fleire år. I mai 2025 blei kommunen meldt inn i ROBEEK¹⁶-registeret. Å vere registrert her inneber at Statsforvaltaren skal kontrollere kommunen sitt årsbudsjett og godkjenne låneopptak og langsiktige leigeavtalar.

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark oppheva Midt-Telemark kommune sitt vedtekte budsjet for 2025. Kommunestyret handsama derfor eit nytt forslag til årsbudsjett i møte 16. juni 2025. I saksframlegget står det at forslaget byggjer i hovudsak på kommunestyresak 130/24 Årsbudsjett og økonomiplan 2025-2028 og på kommunestyresak 04/25 Investeringsbudsjett 2025 – overføring av budsjettmidlar frå 2024.

I det opphavelige budsjettet for 2025 står det at Teknisk har vore prega av utskifting av sentrale medarbeidarar i 2024, og at ein forventar det same i 2025. Å mangle kompetent personell kan svekke sektorens evne til å levere tenester.

I årsbudsjettet vedteke i juni 2025, blei midlar til reinhald redusert med 0,5 mill. kr og med 1,2 mill. kr til vedlikehald av kommunale bygg.

Kommunestyret i Midt-Telemark har bestemt at økonomiplanen, som er handlingsdelen til kommuneplanens samfunnsdel, viser kva for tiltak som skal gjennomførast for å nå måla i samfunnsdelen. Årsbudsjetta og økonomiplanane inneheld derfor tabellar med overskrifta *Kommuneplanens handlingsdel* for kvar sektor. Tabellen for Teknisk inneheld totalt åtte mål. Eit av måla handlar om eigedomsforvaltning; å prioritere vedlikehald av eksisterande bygg og anlegg. I ein kommentar skriv Teknisk at årsbudsjett 2025 ikkje inneber ei styrking, men ein reduksjon i vedlikehaldet av eksisterande bygg.

Elles skriv Teknisk at Eigedom arbeider med arealeffektivisering gjennom samlokalisering av tenester, og at dette er eit ledd i arbeidet med å møte dei økonomiske utfordringane kommunen har.

Teknisk skriv også at budsjett 2025 vil bety at vedlikehaldsetterslepet på bustader aukar. Det er risiko for at fleire bustader må takast ut av drift, dersom det ikkje blir sett av midlar til å sette

¹⁶ ROBEEK er forkorting for register om vilkårsbunden godkjenning og kontroll.

bustadene i stand ved behov. Det står også at leiga på nokre av bustadene som kommunen disponerer må haldast på 2024-nivå, medan andre husleiger vil bli justert etter konsumprisindeksen (KPI). Årsaka er utjamning i husleigeprisar mellom bustader i tidlegare Sauherad og Bø kommunar.

Det står at kommunen eig og leiger inn 65 000 m² til føremålsbygg og bustader. Dette samsvarar ikkje med dei arealoversiktene som revisjonen har motteke frå kommunen, jf. omtale i kapittel 3.

Årsbudsjett og økonomiplan 2026-2029

I innleiinga i årsbudsjett og økonomiplan 2026-2029, legg kommunedirektøren vekt på at arbeidet med kostnadsreducerande tiltak blir ført vidare med full styrke, og omfattar mellom anna reduksjon i talet på årsverk, vurderingar av tenestenivå, og krav om god budsjettdisiplin og nødvendig omstilling.

Kapitelet om Teknisk startar med at innsparingstiltak som ligg i dette budsjettokumentet vil resultere i overtal av tilsette og kutt i midlar til reinhald og vedlikehald. Vedlikehaldsetterslepet vil dermed forsette å auke. Også dette året er det fare for at fleire utleigebustader må takast ut av drift dersom det ikkje er midlar til å sette dei stand ved behov.

Vilkåra for inntekter frå utleige av bustader er i all hovudsak det same som nemnd i årsbudsjett for 2025. Kommunen har aukande behov for bustader tilpassa personar med store helsemessige utfordringar og risiko for å øydeleggje vanlege bustader. Kommunen har vore i dialog med bustadstiftinga om dei kan kjøpe inn bustader egna til dette føremålet.

Tabell over kommuneplanens handlingsdel inneheld dei same måla nemnd i årsbudsjett for 2025. For målet om å prioritere eksisterande bygg og anlegg, skriv Teknisk same kommentar som i førre årsbudsjett.

Andre vedtak som gjeld eigedomsforvaltninga

Vi ser nærare på andre vedtak som gjeld eigedomsforvaltninga, handsama i kommunestyret i 2024 og 2025.

Vedtak frå 2024 som gjeld eigedomsforvaltninga

Kommunestyremøte i februar

12. februar ga kommestyret administrasjonen handlingsrom til å sjå på samlokalisering i arbeidet med å vurdere skulestrukturen.

Kommunestyremøte i oktober

21. oktober handsama kommunestyret ei sak om framtidig skulestruktur. Kommunedirektøren tilrådte mellom anna at Folkestad skule og Bø skule blei samlokalisert på Bø skule, og at administrasjonen kunne starte arbeidet med eit nytt bygg på Bø skule med ei ramme på 32 mill. kr. Kommunestyret vedtok å oppretthalde Folkestad skule og rehabiliterare administrasjonslokala ved skulen innafor ei nøktern økonomisk ramme.

Kommunestyremøte i november

4. november handsama kommunestyret ei sak om framtidig eigarskap i selskap. I saksframlegget har kommunedirektøren vurdert kva for selskap som er naudsynte for at kommunen skal kunne gjennomføre lovpålagt tenesteproduksjon. Eigedomsselskapet blei vurdert som naudsynt.

I vedtaket blei kommunedirektøren bedt om å greie ut grundigare kva for selskap som kommunen ikkje lenger treng å eige. I tillegg blei administrasjonen bedt om å vurdere kommunale stiftingar, og formannskapet blei bedt om å sjå på nye vedtekter og ny strategi for Eigedomsselskapet. Vinteren 2026 er status for arbeidet med desse sakene følgande:

- I januar 2026 opplyser administrasjonen at dei ikkje har fremja sak med forslag til endringar i vedteker eller i andre strategiske styringssignal for Eigedomsselskapet, men viser til at leiar for Eigedomsselskapet orienterte formannskapet om drifta i selskapet og om selskapet sine strategiske val hausten 2025.
- I februar 2026 bad administrasjonen kommunestyret ta stilling til kva for selskap dei skal arbeide vidare med når det gjeld mogleg avvikling av kommunen sine eigarinteresser. Saksframlegget omtalar aktuelle selskap, og har også eit avsnitt om stiftingar. Her står det at kommunen har vore med på å opprette totalt fem stiftingar, mellom anna Midt-Telemark bustadstifting. Kommunestyret sitt vedtak om å vurdere kommunale stiftingar, inkludert å greie ut om det er mogleg å oppheve bustadstiftinga, må fremjast som eiga sak.

Vedtaket i saka inneheld ei liste over kva for selskap administrasjonen skal greie ut grundigare om kommunen bør behalde eller avvikle sine eigarinteressene i. Arbeidet med stiftingar er ikkje nemnt i vedtaket.

Kommunestyremøte i desember

9. desember vedtok kommunestyret å flytte Nome og Midt-Telemark barnevern til eit av bygga på Napastaa. I saksframlegget står det at ei slik flytting, saman med endring helsetenestene sin bruk av andre bygg på same plassen, vil redusere arealbruken, auke samlokaliseringa og redusere kommune sine utgifter til leige. Kommunen leiger det aktuelle bygget på Napastaa av Eigedomsselskapet. Administrasjonen legg til grunn at det er ein fordel å betale husleige til eige Eigedomsselskap, framfor til private aktørar.

I same møte stilte kommunestyret seg positive til etablering av ein ny brannstasjon for Sauherad-området innafor ein kostnadsramme på 10 mill. kr eks. mva. I saksframlegget står det at Nome og Midt-Telemark brann og redning stiller seg positive til den aktuelle lokaliseringa, og at administrasjonen ser det som naturleg at Eigedomsselskapet gjennomfører dette prosjektet.

Vedtak frå 2025 som gjeld eigedomsforvaltinga

Kommunestyremøte i februar

10. februar avslo kommunestyret eit tilbod frå ein privat aktør som ønskte å inngå avtale med kommunen om å bygge omsorgsbustader. I saksframlegget står det at prosjektet er godt og framtidsretta, men at kommunen per i dag ikkje har behov for desse bustadane. Vidare står det at kommunen ikkje har økonomisk handlingsrom til å inngå slike avtalar, og viser til at investeringskostnadene for kommunen vil vere over 20 mill. kr. I tillegg må kommunen ta den økonomiske risikoen dersom nokre av omsorgsbustadene ikkje blir selt.

I same møte vedtok kommunestyret at utval for oppvekst og kultur og kommunedirektøren skal arbeide vidare med planane om å opprette ei avdeling på Gvarv skule for elevar med store tilretteleggingsbehov. Ein slik avdeling vil mellom anna krevje byggmessige endringar.

Kommunestyremøte i mai

12. mai handsama kommunestyret rapporten *Prosjekt økonomi i balanse – Midt-Telemark kommune* frå konsulentsekskapet PricewaterhouseCoopers (PwC). Rapporten var bestilt av kommunen, og skal vere eit hjelpemiddel i arbeidet med å skape balanse i økonomien i kommunen.

PwC-rapporten viser til at kommunen allereie har vedteke innsparingstiltak for alle kommunalområda, og at desse tiltaka vil gi ei estimert innsparing på rundt 100 mill. kr. For Teknisk vil tiltaka føre til ei innsparing på 0,8 mill. kr i 2025 og auke innsparinga til 5,2 mill. kr per år frå 2026.

Rapporten frå PwC peikar ut dei områda innafor kvar sektor der Midt-Telemark har høgare utgifter enn andre kommunar, og føreslår konkrete tiltak for å redusere desse utgiftene. Innafor eigedomsforvaltinga er forslaga:

- å redusere kostnader til reinhald,
- redusere kostnader til vedlikehald av kommunalt eigde bustader, og
- gå i dialog med bustadstiftinga om å redusere kommunen sine utgifter til leige av deira bustader.

PwC anslår at kommunen kan spare 2 mill. kr i 2026 på desse tiltaka, og at innsparinga vil auke til 3 mill. kr i 2028.

Kommunestyret tok rapporten til vitande, og bad kommunedirektøren iverksette PwC sine forslag til tiltak. Kommunestyret ga også signal om at nokre område måtte følgjast opp politisk.

Kommunestyremøte i juni

16. juni vedtok kommunestyret *Temaplan for klima 2024-2027*. Temaplanen inneheld fire målsetningar. Ei av dei gjeld eigedomsforvaltinga, og handlar om å energieffektivisere kommunale bygg med etterisolering og utskifting av lyskjelder til LED.

Det står at Teknisk har ansvar for at klimaplanen blir gjennomført, at planen skal reviderast kvart fjerde år, og at tiltaka i planen skal reviderast i forkant av arbeidet med årsbudsjett og økonomiplan.

Kommunestyremøte i november

3. november handsama kommunestyre ei sak om administrasjonen si oppfølging av eit vedtak om arealeffektivisering frå årsbudsjett 2024. I saksframlegget står det at målsettinga er å sikre at tenestene har hensiktsmessige bygg. Samstundes er det viktig å effektivisere drifta av føremålsbygga gjennom å redusere arealbruken og auke samlokaliseringa. Meir konkret er det sett i gang to prosessar:

- å flytte barnevernet og to tenester knytt til psykisk helse til Napastaa
- å flytte senter for kvalifisering og integrering (SKI) til Kunnskapsparken

Når den nye brannstasjonen i Sauherad kjem på plass, er det aktuelt å avhende den gamle helsestasjonen på Gvarv. Når SKI har flytta, er det aktuelt å avhende bygga på Akkerhaugen. Eventuelle forslag om sal vil bli lagt fram som eigne saker for kommunestyret.

Kommunestyret tok saka til vitande, og la til at arbeidet skal følgjast opp gjennom tiltak i årsbudsjett 2026 og økonomiplanperioden.

Kommunestyremøte i desember

8. desember vedtok kommunestyret å slå saman avdeling for helsestasjon, skolehelsetenesta og jordmortenesta og avdeling for ung arena – psykisk helsehjelp. Per i dag er desse tenestene lokalisert på fleire stader. I samband med samanslåinga skal det greiast ut om det er mogleg å samlokalisera den nye avdelinga.

I same møte vedtok kommunestyret å greie ut eit rom- og funksjonsprogram med kostnadsoverslag for folkebibliotek og fleksibelt livsinsåpe seremonirom i Gullbring kulturanlegg AS. Bakgrunnen for saka var at biblioteket vil trenge nye lokale frå hausten 2027.

4.3. Revisor si vurdering

Kommunestyret har ikkje vedteke overordna og langsiktige politisk fastsette mål for heile eigedomsforvaltinga.

Vi har sett at folkevalt nivå har gitt politiske signal i årsbudsjett og økonomiplan og i andre vedtak, til dømes signal om samlokalisering, arealeffektivisering og energieffektivisering. Dette er sentrale område i kommunal eigedomsforvalting, men omfattar ikkje heile eigedomsforvaltinga. Det er til dømes ikkje vedtatt/omtalt mål for korleis kommunen skal ta vare på verdiane som ligg i fast eigedom i eit langsiktig perspektiv, kva kommunen bør eige versus å leige, kva innbyggjarane sine

framtidige arealbehov vil vere eller kva som skal til for å utvikle ei ressurseffektiv eigedomsforvalting.

Den politiske styringa med eigedomsforvaltinga i Midt-Telemark kommune er med andre ord ikkje fullt ut i tråd med gjeldande tilrådingar.

5. System for planlegging og styring

Har kommunen tiltak for å sikre eit godt, verdibevarande vedlikehald av formålsbygga og utleigebustadane sine?

5.1. Revisjonskriterium

Til denne problemstillinga har vi følgjande revisjonskriterium:

Kommunen bør

- ha oppdatert oversikt over føremålsbygg og utleigebustader, med areal, teknisk tilstand, vedlikehaldsbehov og estimerte vedlikehaldskostnader
- ha oppdaterte planar med prioriteringar for vedlikehald av føremålsbygg og utleigebustader
- rapportere tilstand på føremålsbygg og utleigebustader i forhold til vedtekne mål, med forslag om prioriteringar og kostnadsoverslag

5.2. Oversikt over den kommunale bygningsmassen – data

Revisjonskriterium:

Kommunen bør ha oppdatert oversikt over føremålsbygg og utleigebustader, med areal, teknisk tilstand, vedlikehaldsbehov og estimerte vedlikehaldskostnader

5.2.1. System for å halde oversikt over bygningsmassen

Korleis brukar kommunen FAMAC?

Det elektroniske fagsystemet FAMAC kan mellom anna brukast til å halde oversikt over alder, areal, byggteikningar, tekniske installasjonar, materialar, tilstandsvurderingar av ulike bygningsdelar, og planlagde og utførte reinhalds-, drifts- og vedlikehaldsoppgåver for kvart bygg kommunen disponerer.

Midt-Telemark kommune har valt å leggje inn informasjon om både eigde og innleigde føremålsbygg og utleigebustader i FAMAC. Generelt ligg der meir informasjon om kommunalt eigde bygg enn om innleigde bygg.

Ein tilsett i Byggvedlikehald er superbrukar på FAMAC. Ho har mellom anna ansvar for å leggje inn i systemet grunnlagsdata som areal, byggteikningar, materialbruk, ev. leigeavtalar om kvart bygg kommunen disponerer. Ho har også ansvar for å leggje inn rapportar om gjennomførde ettersyn av til dømes brann, elektro og heis, og for opplæring av tilsette i Reinhald og Byggvedlikehald i bruken av FAMAC.

Det er ein kontinuerleg jobb å halde FAMAC oppdatert når det gjeld utførde og innmeldte behov for reinhalds-, drifts- og vedlikehaldsoppgåver.

FAMAC viser reinhaldarar og vaktmeistrar kva for oppgåver dei skal utføre kvar dag, veke, månad og sjeldnare, og dei må også kvittere for utført arbeid. Dersom oppgåver ikkje blir kvittert ut, vil avdelingsleiarane få varsel om kva oppgåver det gjeld og på kva for bygg. Avdelingsleiarane kan då følge det opp ovanfor reinhaldaren eller vaktmeisteren. Både planlagde oppgåver og utkvitteringa blir registrert, slik at ein samlar historikken om utførte oppgåver per bygg.

Stikkprøvekontroll i FAMAC

FAMAC har søkefunksjonar og klikkbare lenker og mapper til kvart bygg. Vi har gjort ein stikkprøvekontroll¹⁷ av dei eigde bustadene og føremålsbygga.

Føremålsbygg

Vi fann at kommunen har registrert areal, byggeår og byggteikningar på føremålsbygga vi undersøkte i stikkprøvekontrollen. Vidare har kommunen registrert når og kven som har utført ulike type faste servicar/ettersyn mellom anna knytt til brannvern, heis, ventilasjon, sanitæranlegg og leikeplassar.

FAMAC har ei mappe for byggdokumentasjon for kvart bygg. I denne mappa har kommunen oppretta undermapper for enkelte bygningsdelar som til dømes golv, kledning, tak, vindauge, dører, vvs-installasjonar, ventilasjon m.m. I kvar undermappe er det gjort greie for ulike gjennomførte og nokre planlagde drifts- og vedlikehaldstiltak.

¹⁷ Sjå vedlegg 3: Metode og kvalitetssikring for meir informasjon om stikkprøvekontrollen.

Døme frå Bø skule, mappe for byggdokumentasjon, undermappe om vindu, dørar og portar:

Aktivitet	System/Komp	Status	Dato utført
Hoveddør Byggdrift	234.002	Utført	2021-08-09
Utgangsdør 4.kl Byggdrift	234.002	Utført	2022-01-07
Knust rute Byggdrift	234.002	Utført	2022-06-30
J209 - grupperom 7.tr - Eine vindauge går an å opne fullt. E... Byggdrift	234.002	Utført	2023-09-01
Dør til 4. klasse, Eikjabygda er vanskelig å låse. Byggdrift	234.002	Utført	2023-11-14
Dør til 1.klasse, SFO har automatikk på hvor lenge den står ... Byggdrift	234.002	Utført	2023-11-28
Låsing av hoveddør etter kl 15.00. I går vart hoveddør låst... Byggdrift	234.002	Utført	2024-01-10
Ser ut som om nokon har prøvd å bryte seg inn i utgangsdør t... Byggdrift	234.002	Utført	2024-11-18
Grupperom f110 med to dører. En dør ut til gangen og en dør ... Byggdrift	234.002	Utført	2025-11-07

FAMAC har også egne mapper for risikoanalyse, tilsyn og tilstandsanalyse for kvart bygg. Vår stikkprøvekontroll viser at kommunen brukar mappa for risikoanalyse til konkrete tiltak for brannvern, og mappa for tilsyn til å dokumentere utført tilsyn av offentlig mynde eller eksterne utførarar.

Ingen av dei undersøkte mappene inneheldt ei samla tilstandsanalyse av heile bygget. I staden fant vi opplisting av enkeltvise utbetningsbehov. Kvart av dei blir vurdert etter tilstandsgrad (TG)¹⁸ og konsekvensgrad (KG) i tråd med *NS 3424: 2012 Tilstandsanalyse av byggverk – innhald og gjennomføring*, tidspunkt for når utbetringa bør gjerast og anslått kostnad. Det er også mogleg å sjå kva for utbetningar som er gjort dei seinare åra.

¹⁸ Inndelinga i ulike tilstandsgradar og kva kvar grad betyr, er nærmare omtalt i vedlegg 2: Revisjonskriterium

Døme frå Sauherad bygdeheim:

Tilstand	Lokasjon	Systemnr	TG	KG	Anbefalt utbedret år	Kostnad eks. MVA	Status
Blybeslag på luftehatter bør byttes	Sauherad bygdeheim - Tak	262.001	TG 2	KG 2	2025	25 000,00	Ubehandlet
Branntavle - utdatert	Sauherad bygdeheim - Branntavle - hele huset	542.001	TG 3	KG 3	2025	45 000,00	Ubehandlet
Kjøkken pga alder.	Sauherad bygdeheimen - kjøkken	273.001	TG 2	KG 1	2028	300 000,00	Ubehandlet
Kjølevifte på skyllemiddel virker ikke, minimalt med luft so...	Sauherad bygdeheim - skyllerom	374.001	TG 2	KG 1	2025	50 000,00	Ubehandlet
Lister langs gulvet er slitt samt litt generelt malingsbehov.	Sauherad bygdeheim - Gang rød side	255.001	TG 2	KG 1	2027	115 000,00	Ubehandlet
Maling Rød stue	Sauherad bygdeheim - rød stue	246.001	TG 1	KG 1	2025	61 000,00	Utbedret
Utelys	Sauherad bygdeheim - Utelys	442.001	TG 2	KG 2	2025	40 000,00	Utbedret
Utslitt gulvbelegg	Sauherad bygdeheim - Kjeller - gulv i flere rom	255.001	TG 2	KG 1	2025	400 000,00	Ubehandlet
						1 036 000,00	

Kommunale bustader

Ein stikkprøvekontroll av kommunalt eigde bustader tyder på at FAMAC inneheld informasjon om areal per bustad, men det varierer om byggjeår er nemnd. Byggteikningar er ikkje lagt inn.¹⁹

Kommunen har sendt oss døme frå nokre bustader som viser at dei legg inn informasjon i FAMAC om planlagde og utførte drifts- og vedlikehaldstiltak, og om gjennomførte tilsyn med elektro og brannvern. Vi finn også ei likt utforma risikoanalyse av brannførebyggjande tiltak.

Erfaringar blant brukarar og tilsette i Byggvedlikehald**Tilsette i Byggvedlikehald sine erfaringar**

Vi sende ei spørjeundersøking til alle vaktmeistrane i Byggvedlikehald som arbeider med drift og vedlikehald, for å kartleggje deira erfaringar med FAMAC. Spørjeundersøkinga gjekk til 9 tilsette og vi fekk svar frå 8.²⁰

Vi spurde om FAMAC bidreg til å halde oversikt over dei kommunale bygga. Eit fleirtal meiner at FAMAC inneheld:

- gode byggteikningar
- gode oversikter over dei tekniske anlegga
- gode oversikter over tilstanden til dei ulike bygningsdelane

¹⁹ Revisjonen har sett at det ligg byggteikningar over dei innleigde bustadene der Reinhold har ansvar for reinhold av fellesareala. Til dømes Solbakken bufellesskap og avlastningsbustad og Hågålia bufellesskap.

²⁰ Sjå vedlegg 3: Metode og kvalitetssikring for meir informasjon om spørjeundersøkinga.

Svara var meir spreidd når vi spør om FAMAC inneheld:

- gode oversikter over materiale brukt i bygningskroppen
- gode oversikter over type vindauge og dørar

Svara viser at alle vaktmeistrane meiner at dei har god oversikt over både drifts- og vedlikehaldsbehovet på bygga dei arbeider med, og at FAMAC held oversikt over utførde drifts- og vedlikehaldsoppgåver på føremålsbygga.

Brukarane sine erfaringar

Vi sendte ein spørjeundersøking til brukarane²¹ av føremålsbygga. Den gjekk til 34 personar. Vi fekk svar frå 22, og det gir ein svarprosent på 65. Om lag 2/3 av dei som har svart, arbeider i kommunalt eigde føremålsbygg. Resten arbeider i innleigde føremålsbygg.²²

Våre funn tyder på at halvparten av dei som arbeider i kommunalt eigde føremålsbygg opplever at kommunen har god oversikt over reinhalds- og driftsbehov. Nesten 40 prosent er middels einige i dette.

Nesten halvparten seier at Teknisk har kartlagt behov for vedlikehald på deira bygg, medan 20 prosent er middels einige. Om lag 35 prosent svarar veit ikkje.

Som nemnt i pkt. 2.2. har kommunen ved Reinhald ansvar for reinhaldet i fleire innleigde føremålsbygg og av fellesareala i innleigde bufellesskap. Nærare 80 prosent av dei som arbeider i innleigde bygg, svarar at Reinhald har god oversikt over reinhaldsbehovet på deira bygg.

Våre funn kan tyde på at fleire brukarar i innleigde føremålsbygg enn i eigde føremålsbygg meiner at Reinhald har god oversikt over reinhaldsbehov i deira bygg. Vi vil understreke at desse funna bør tolkast med varsemd, sidan ei inndeling i mindre grupper blant dei 22 respondentane aukar risikoen for feiltolking.

5.2.2. System for samarbeid og kommunikasjon om reinhald, drift og vedlikehald

System for samarbeid og kommunikasjon mellom brukarane og Eigedom om reinhald, drift og vedlikehald er viktig mellom anna for å avklare kva for oppgåver som skal utførast, når dei skal utførast og kven som har ansvaret. Dette gjeld både planlagde oppgåver, avvik frå dette og akutte hendingar.

²¹ Med brukarane meiner vi her leiarar for tenestene som utførast i bygga – til dømes rektorar, barnehagestyrarar, leiarar for SKI, Barnevernet og PP-tenesta, og leiarar i helse- og omsorgstenesta.

²² Sjå vedlegg 3: Metode og kvalitetssikring for meir informasjon om spørjeundersøkinga.

Samarbeid – fordeling av ansvar og oppgaver

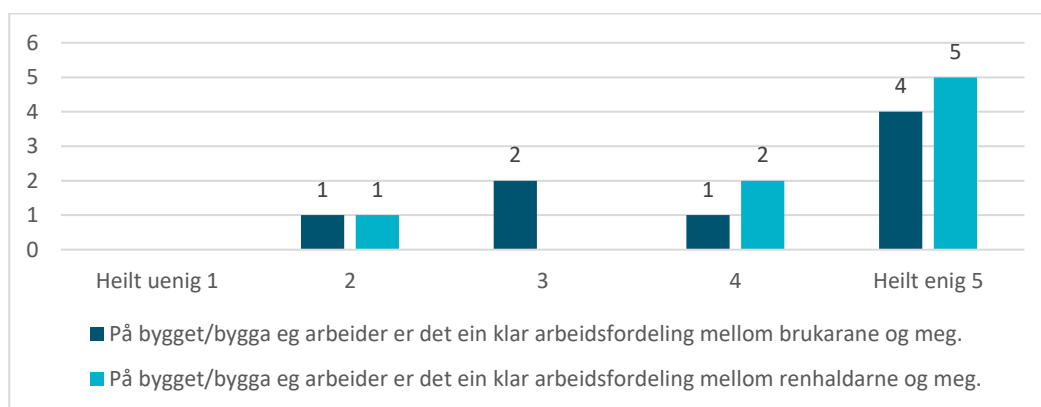
Kommunen har få rutinar som viser fordeling av ansvar og oppgaver om reinhald, drift og vedlikehald mellom Eigedom og brukarane.

Kommunalsjefen for Teknisk seier det er eit mål at når brukarane tek kontakt om mindre saker, skal det handterast av leiarane og tilsette i Reinhald og Byggvedlikehald, medan einingsleiaren for Eigedom skal kontaktast i noko større saker. Dersom det gjeld større innkjøp eller endringar i avtalt reinhald, drift og vedlikehald, skal dette takast opp i leiarlinja. I nokre tilfelle kan ei sak avklarast mellom kommunalsjefane, og i andre tilfelle blir den løfta til kommunedirektøren si leiargruppe.

Avdelingsleiaren for Byggvedlikehald fortel at dei har eit dokument som viser fordelinga av ansvar og oppgaver mellom dei og brukarane, og kven sitt budsjett for skal dekkje ulike kostnader. Dokumentet vart laga i samband med kommunesamanslåinga, men aldri teke i bruk. Avdelingsleiaren meiner det har samanheng med at brukarane og Byggvedlikehald stort sett har ein felles forståing av kven som har ansvar for kva.

Avdelingsleiarane for Reinhald og for Byggvedlikehald lagar planar for reinhald, drift og vedlikehald for kvart bygg, og lagar arbeidslister til kvar tilsett i FAMAC. Samla sett viser dei kva for ansvar og oppgaver dei to avdelingane har for reinhald, drift og vedlikehald. Brukarane har ikkje tilgang til desse planane, men kan sjå i Compilo kva for kvalitetsstandard som ligg til grunn for utforming av reinhaldsplanane. Meir konkret kan ein sjå kva for reinhald som er nødvendig i eit rom, avhengig av kva kvart rommet brukast til.

I spørjeundersøkinga som gjekk til vaktmeistrane, er ganske mange einige i at det er ei klar fordeling av ansvar og oppgaver mellom vaktmeistrane og reinhaldarane og brukarane. Samstundes er nokre ueinige. Sjå figuren nedanfor.



Også brukarane blei spurt om sine erfaringar med fordeling av ansvar og oppgaver mellom dei og Teknisk. 75 prosent av deltakarane i spørjeundersøkinga svarte at dei har oversikt over eige ansvar for drift og reinhald – og kva som ligg til vaktmeistrane og reinhaldarane. Kommunikasjon

Leiarane i Eigedom har ikkje faste møte med brukarane av bygga. Samstundes seier avdelingsleiarane i Reinhald og Byggvedlikehald at dei har mykje kontakt med brukarane om enkeltsaker. Kontakten skjer via telefon, e-post og besøk på bygga, og via FAMAC og Compilo²³.

Avdelingsleiarane seier det er vedteke at Compilo skal brukast til å melde HMS-avvik. Vidare skal FAMAC helst brukast til å melde inn reinhalds-, drifts- og vedlikehaldsbehov. Det er varierer likevel i kva grad brukarane melder inn sine ønsker og behov via desse systema.

Brukarane kontaktar Reinhald både om manglar ved utført reinhald, når dei har behov for meir reinhald enn det som står i reinhaldsplanen, og om avvik frå planen. Byggvedlikehald får tilsvarande førespurnader knytt til drift og vedlikehald. I tillegg blir dei av og til bedt om å gjere ekstraoppgåver, som å sette opp hyller, skifte låsar, køyre vekk søppel osv.

Både Reinhald og Byggvedlikehald sender e-post til brukarane i forkant når større periodevis reinhaldsoppgåver og planlagde vedlikehaldsoppgåver skal gjennomførast.

Som nemnt i pkt. 4.2., har Teknisk fått fråtrekk i budsjettet for 2025 og 2026. Fråtrekket må fordelast på avdelingane i sektoren. I tillegg har Reinhald og Byggvedlikehald fått eige fråtrekk i desse åra. Avdelingsleiarane for Reinhald og Byggvedlikehald seier fråtrekka foreløpig ikkje går utover omfanget eller kvaliteten på tenestene dei leverer til brukarane. Dersom det blir fråtrekk i åra framover, er det aktuelt å vurdere både om ein må redusere reinhald, drift og vedlikehald, og om ansvar og oppgåver knytt til reinhald, drift og vedlikehald må fordelast mellom Teknisk og brukarane på ein annan måte enn i dag.

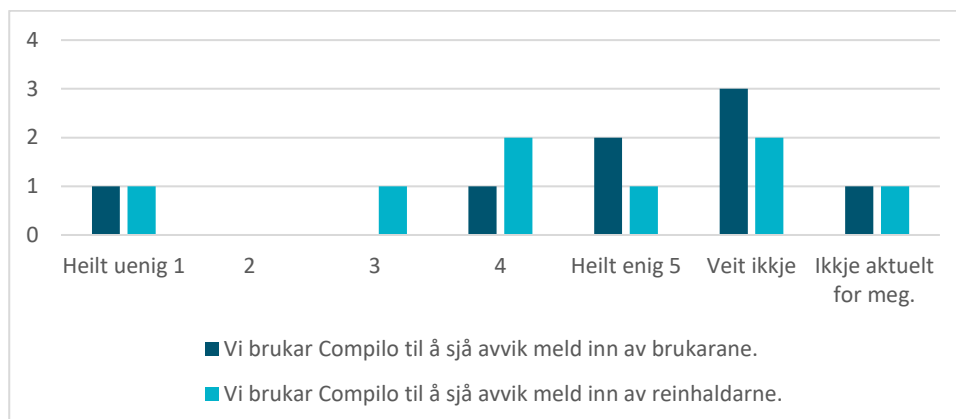
Tilsette i Byggvedlikehald sine erfaringar med samarbeid og kommunikasjon

Spørjeundersøkinga som gjekk til tilsette i Byggvedlikehald hadde fleire spørsmål om deira erfaringar med samarbeid og kommunikasjon med brukarane, med eigen leiar og med andre tilsette i Eigedom.

- Dei fleste vaktmeistrane synes dei har godt samarbeid både med brukarane og reinhaldarane på dei bygga dei har ansvar for. Samstundes er nokre få usamde i dette.
- Alle er einige i at FAMAC gjer det enkelt å gi beskjedar til og sjå beskjedar frå næraste leiar.
- Nesten alle seier dei brukar FAMAC til å sjå avvik, behov og ønskjer som er meldt frå reinhaldarane og brukarane, medan svara varierer meir når vi spør om dei brukar FAMAC til å gi beskjedar til brukarane og reinhaldarane.

²³ Compilo er eit elektronisk fagsystem for styring av internkontroll, handtering av avvik, risikoanalysar m.m.

At bruken av Compilo til å sjå meldte avvik varierer, jf. omtale ovanfor, blir styrkt av svara frå vaktmeistrane. Figuren nedanfor viser at svara fordeler seg nesten over heile svarskalaen. Den viser også at nærare halvparten svarar enten at dei veit ikkje eller at det ikkje er aktuelt.



Brukarane sine erfaringar med kommunikasjon

Brukarane blei spurdt om sine erfaringar med kommunikasjon med Teknisk om reinhald, drift og vedlikehald.

Over 80 prosent av dei brukarane som arbeider i kommunalt eigde bygg, veit kva dei skal melde via FAMAC og Compilo. Ganske mange svarar at dei i tillegg kontaktar Teknisk via av e-post og særleg telefon.

Dei fleste av alle brukarane som deltok i spørjeundersøkinga ber sjeldan om meir reinhald enn som det som allereie er planlagt/utført. Nærare 90 prosent svarar kvart halvår eller sjeldnare. Over 60 prosent seier dei får tilfredsstillande svar på kva som skjer med desse førespurnadene, og nesten 60 prosent meiner at innmeldte behov blir følgt opp innan rimeleg tid.

Vi spurte brukarane i kommunalt eigde bygg om deira erfaringar med kontakt og samarbeid med Byggvedlikehald. Tabellen nedanfor viser at ganske mange brukarar kontaktar Byggvedlikehald kvar månad eller kvart halvår i gjennomsnitt.

Kvar uke	Kvar 14. dag	Kvar månad	Kvart halvår	Sjeldnare
15 %	0	39 %	31 %	15 %

Nesten 70 prosent seier dei får tilfredsstillande svar på førespurnadene, og over 75 prosent svarar at førespurnadene blir følgt opp innan rimeleg tid.

Kontakt og samarbeid med eigarane av bygga kommunen leiger

Vi har sett nærare på kommunen sin kontakt og samarbeid med to av dei største aktørane som leiger ut bygg til kommunen.

Tilsette i Teknisk og tilsette i Eigedomsselskapet har i fleire år halde til i same lokale - Bekkevoll. Kommunalsjefen for Teknisk og einingsleiar for Eigedom fortel at det er dagleg kontakt og samarbeid mellom leiarar og tilsette i Teknisk og Eigedomsselskapet.

I 2016 inngjekk dåverande Bø kommunale Eigedomsselskap AS og Stiftelsen for utleigebustader i Bø ein avtale om leige av personell og om fordeling av kostnader. Revisjonen får opplyst at avtalen også gjeld mellom noverande Midt-Telemark kommunale Eigedom AS og Midt-Telemark bustadstifting.

Ifølge avtalen leiger bustadstiftinga personalressursar frå Eigedomsselskapet. Meir konkret leiger dei 33,3 prosent av dagleg leiar si arbeidstid og 60 prosent av vaktmeisteren si arbeidstid frå Eigedomsselskapet. Denne arbeidstida skal nyttas til å forvalte bustadstiftinga, og sjå til at tilsyn, drift og vedlikehald på bygg og eigedom blir gjennomført. Avtalen regulerer også korleis administrasjonskostnader skal fordelast.

Sidan bustadstiftinga leiger personalressursar frå Eigedomsselskapet, er bustadstiftinga ein del av det daglege samarbeidet.

Kommunen har ikkje sett av midlar til kjøp av eigedom dei seinare åra. I staden samarbeider kommunen med særleg Eigedomsselskapet og bustadstiftinga om slike kjøp. Vanlegvis forpliktar kommunen seg på førehand til å leige, dersom enten Eigedomsselskapet eller bustadstiftinga vil kjøpe ein aktuell eigedom. Døme på slikt samarbeid om kjøp og leige dei siste åra:

- Eigedomsselskapet har kjøpt Landbrukets hus. Kjøpet var avklart med politisk og administrativ leing i kommunen. Nome og Midt-Telemark landbrukskontor er no ein av fleire leigetakarar.
- Eigedomsselskapet har leigd lokale i den nye Kunnskapsparken. På førehand var det avklart at kommunen ville leige desse lokala i minimum 2,5 år. Etter planen skal Senter for kompetanse og integrering (SKI) flytte inn her.
- Kommunen hadde behov for tilpassa bustader til personar som i periodar har låg buevne, og fann ein eigna eigedom. Kommunen signaliserte til bustadstiftinga at dersom dei kjøpte eigedomen, ville kommunen leige den.

5.3. Revisor si vurdering

Kommunen har eit system som gjer det mogleg å ha ei samla og oppdatert oversikt over den kommunale bygningsmassen med areal, teknisk tilstand, vedlikehaldsbehov og estimerte vedlikehaldskostnader. Kommunen brukar systemet i større grad til å halde oversikt over føremålsbygga enn til å halde oversikt over utleigebustadane.

Ein viktig del av å oppretthalde føremålbygga sin tekniske og funksjonelle tilstand, er å gjennomføre planlagd reinhald, drift og vedlikehald. Det verkar som kommunen brukar systemet til

å sikre at desse tiltaka blir gjennomført. Reinholdarane og vaktmeistrane får vite kva for oppgåver dei skal gjere, og leiarane får varsel dersom desse oppgåvene ikkje blir kvittert ut.

Systemet gjer det mogleg å lage heilskaplege risiko- og tilstandsanalysar for kvart bygg, vurdere behov for tiltak og lage kostnadsanslag. Våre funn tyder på at kommunen førebels ikkje brukar systemet til slike analysar, men omtalar enkeltvise tiltak/behov for vedlikehald, når dei bør gjerast og estimert kostnad per tiltak.

Mange vaktmeistrar i Byggvedlikehald opplever at dei har god oversikt over drifts- og vedlikehaldsbehov, og at FAMAC hjelper til med å halde oversikt over den kommunale bygningsmassen. Samstundes opplever berre halvparten av brukarane i kommunalt eigde føremålsbygg at kommunen har god oversikt over reinhalds-, drifts- og vedlikehaldsbehov.

5.4. Planar for vedlikehald – data

Revisjonskriterium:

Kommunen bør ha oppdaterte planar med prioriteringar for vedlikehald av føremålsbygg og utleigebustader.

Finansiering av reinhald, drift og vedlikehald

Midlar avsett til Teknisk i driftsbudsjettet

Kommunestyret vedtek eit årsbudsjett der kvar sektor får tildelt ei netto driftsramme. Den vidare fordelinga på kvar eining og avdeling blir gjort internt i sektoren. Kommunestyret har vedteke følgjande driftsrammer for Teknisk dei seinare åra:

- 67 mill. kr i 2024
- 73 mill. kr i 2025
- 82 mill. kr i 2026

Midlar til oppgradering av kommunale bygg avsett i årlege investeringsbudsjettet

Avdelingsleiar for Byggvedlikehald opplyser at det blir sett av midlar i investeringsbudsjettet til konkrete oppgraderingar/rehabiliteringar av bygningsdelar. Døme på slike investeringstiltak ser vi i årsbudsjett 2025 og 2026.

Iføljje investeringsbudsjettet for 2025 skal desse konkrete oppgraderingane gjennomførast:

- Skifte ut lyskjelder til LED i bygg, 1 mill.kr
- Kjøpe leigetomt på Grauteknapp, 3 mill. kr
- Kjøpe leigetomt på Skoghaugen, 500 000 kr
- Ruste opp teknisk anlegg på Bø skule, 1 mill. kr, tiltak for energieffektivisering

- Oppgradere Bø ungdomsskule, 2 mill. kr²⁴
- Oppgradere Gvarv skole – base, 1 mill. kr

I investeringsbudsjettet for 2026 er det sett av følgende midlar til rehabilitering av konkrete bygg:

- Oppgradere gymsal og garderobar på Bø skule, 500 000 kr
- Utbetre av taket på Bø skule, 300 000 kr
- Oppgradere Bø ungdomsskule, 2 mill. kr.
- Skifte ut lyskjelder til LED i bygg, 1,5 mill. kr
- Gvarv samfunnshus, bytte ut utvendig kledning og vindauge, 3 mill. kr

I begge budsjetta er det sett av ein pott på 3,2 mill. kr til mindre oppgraderingar. Vanlegvis lagar Eigedom eit forslag til korleis desse midlane skal brukast og legg det fram for utval for plan, teknikk og næring på vårparten. Dette blei gjort i 2024 og åra før, men ikkje i 2025. Noko av årsaka var at endeleg årsbudsjett 2025 blei vedteke mykje seinare enn vanleg.

For å få eit bilete av kva som står i vedlikehaldsplanen som utvalet får til handsaming, omtalar vi vedlikehaldsplanen frå 2024. Det er ein felles vedlikehaldsplan for opprusting av bygg og vegar, og viser til at kommunestyret har løyvd 3,2 mill. kr til bygg og 2,2 mill. kr til vegar.

Vedlikehaldsplanen inneheld ein tabell som viser kvar for tiltak som skal gjennomførast inkludert estimert kostnad. Vedlikehaldsplanen inneheld tiltak som:

- **skal gjerast ein gong**; til dømes utbetre trappa til Bø kommunehus,
- **går over fleire år**; til dømes energieffektivisering og oppgradering av SD-anlegg²⁵, eller
- **er faste**; til dømes løpande brannsikring og el-sikring.

Utvalet handsama forslaget til vedlikehaldsplan i mai 2024, og tok saka til vitande.

Planar for vedlikehald

Vedlikehaldsplanar basert på tilstandsanalysar

Som nemnd i pkt. 5.2., inneheld FAMAC ei oversikt over kva for vedlikehalds- og oppgraderingstiltak kommunen bør gjere per bygg. Avdelingsleiaren for Byggvedlikehald seier dei ikkje har midlar til å gjennomføre alle desse tiltaka, og at dei kvart år må prioritere det som hastar mest. Prioriteringa mellom tiltaka byggjer på inndelinga i tilstandsgrad i FAMAC.

Revisjonen har gått gjennom vedlikehaldsplanar basert på tilstandsanalysar frå FAMAC for åra 2024, 2025 og 2026. Dei er utforma på same måte, og startar med ein tabell med vedlikehaldstiltak

²⁴ Dette er i all hovudsak overførde investeringsmidlar frå 2024, jf. kommunestyresak 04/25. I saksframlegget står det at arbeidet med oppgradering på Bø skule er sett i gang, men ikkje fullført i 2024.

²⁵ SD-anlegg er et system for å styre og følge med på tekniske installasjonar som varme, kjøling og ventilasjon i bygg.

som bør gjennomførast på eigde føremålsbygg og bustader i det året planen gjeld for. Tabellen inneheld opplysningar om kva for bygg og kva på bygget som skal utbetrast, vurderingar av tilstand (TG) og konsekvens (KG) og kostnad. Tiltak som ikkje blir gjennomført eit år, blir flytta til neste års plan.

- Planen for 2024 inneheld 3 tiltak med ei samla kostnadsramme på 611 000 kr. Eit av tiltaka er vurdert til stort eller alvorleg avvik (TG3) og til stor eller alvorleg konsekvens (KG3).
- Planen for 2025 inneheld 48 tiltak med ei samla kostnadsramme på 10, 6 mill. kr. Fem av tiltaka har TG3 og to har KG3.
- Planen for 2026 inneheld 28 tiltak med ei samla kostnadsramme på nesten 7 mill. kr. Fem av tiltak har TG3 og to har KG3.²⁶

Etter denne tabellen kjem ein meir detaljert omtale av kvart vedlikehaldstiltak. Mange inneheld også bilete av skaden. Her er eit døme for 2025-planen om å utbetre skader på taket på Bø skule.



Bygg: Bø skule
Tilstandsanalyse: Vedlikehold bygg - Bø skule

Tilstand	Defekt og utslitt papp på tak
Tilstands-ID	453341723
Lokasjon	Bø skule
System	262.001 Takteking
Tilstandsgrad (TG)	2 - Vesentlige avvik
Konsekvensgrad (KG)	2 - Vesentlige konsekvenser
Anbefalt utbedret år	2025
Status	Ubehandlet

Tilstandsbeskrivelse

Eldre papptekking med mykje sprekkdannelse. Ein del mindre lekkasjer på dette taket kan være forårsaka av dårleg tekking.

Konsekvensbeskrivelse

Hyppigheten og størrelsen på lekkasjene kan utvikles eg og føre til skader på bygg og inventar.

Utbedringsbeskrivelse

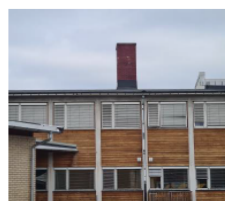
Bytte tekking på taket.



17270879465334705833973805039639.jpg



17270879833557830986351054630703.jpg



17270879143043525814064864660396.jpg

Kostnader eks. MVA

Konto ID	Kontotype	Sats	Antall	Sum eks. MVA	Kommentar
121	Forvaltningsutgifter	500 000	1.00	500 000	
				500 000	

²⁶ Kommunen laga dei fyrste vedlikehaldsplanane basert på tilstandsvurderingane i FAMAC i 2024. Derfor er få tiltak omtalt her. Planane for 2025 og 2026 er meir heilskaplege og gjennomarbeida.

Vedlikehaldsplanane skil ikkje mellom vedlikehaldstiltak som må dekkjast over driftsbudsjettet eller vedlikehaldstiltak som kan dekkjast over investeringsbudsjettet.

Tilsette i Byggvedlikehald sine erfaringar med planlagt vedlikehald

Avdelingsleiaren for Byggvedlikehald seier dei tek vanleg vedlikehald over driftsbudsjettet. Dei lagar ein enkel plan, men viser til at det er avsett lite midlar til dette, så det er lite å planlegge med.

I spørjeundersøkinga svarte vaktmeistrane at dei har god oversikt over vedlikehaldsbehovet på det bygget/dei bygga dei arbeider. Dei seier også at det finst gode planar for vedlikehald av desse bygga.

5.5. Revisor si vurdering

Kommunen har oppdaterte planar med prioriteringar for vedlikehald av føremålsbygg og utleigebustader.

Tidlegare orienterte administrasjonen utval for plan, teknikk og næring om korleis investeringsmidlane som var avsett til mindre oppgraderingar skulle brukast, men ikkje i 2025. NOU 2004:22 tilrår at folkevalt nivå bør vere godt involvert i kommunen si eigedomsforvaltning. Revisjonen har forståing for at utvalet ikkje fekk ei sak om bruken av desse investeringsmidlane i 2025, men meiner at administrasjonen bør gjere dette i 2026 og i åra framover.

5.6. Rapportere om tilstand på bygningsmassen – data

Revisjonskriterium:

Kommunen bør rapportere tilstand på føremålsbygg og utleigebustader i forhold til vedtekne mål, med forslag om prioriteringar og kostnadsoverslag.

Rapportering i møter

Rapportering i administrative møter

Einingsleiar for Eigedom starta i stillinga i november 2025. I intervju med revisjonen i desember same år fortel han at han vil innføre faste månadlege møte med avdelingsleiarane for Reinhald og Byggvedlikehald, med prosjektingeniøren og med dei to som arbeider med tildeling og oppfølging av kommunale bustader.

Føremålet med møtet er å dele informasjon internt i Eigedom om status økonomi og andre aktuelle saker, og mellom Eigedom og resten av administrasjonen via leiarmøte i Teknisk og leiarmøte i kommunedirektøren si leiargruppe om same tema.

Avdelingsleiaren for Byggvedlikehald seier at avdelinga har faste månadlege møter. Faste/vanlege tema er helse, miljø og tryggleik, saker frå verneombod eller tillitsvalte, budsjettstatus, status i pågåande prosjekter og aktuelle saker. Avdelingsleiaren lagar agenda og skriv referat.

Avdelingsleiareren for Reinhald opplyser at ho kallar inn til møte for alle tilsette to gonger kvart år. I tillegg prøver ho å samle oftare dei som arbeider i Bø og dei som arbeider i Sauherad.

Begge avdelingsleiarane seier dei held seg oppdatert og er med å løyser utfordringar gjennom dagleg eller hyppig kontakt med tilsette i sine avdelingar.

Rapportering i folkevalde møter

Det er jamleg kontakt mellom utval for plan, teknikk og næring og leiargruppa i Teknisk. Kommunalsjefen er sekretær for utvalet og deltek i kvart møte, medan avdelingsleiarane deltek etter behov. Dei svarar på spørsmål om saker som er til handsaming og orienterer munnleg om ulike saker. Døme på orienteringssaker er status på budsjett gjennom året, status i større investeringsprosjekt, og kva som elles rører seg i sektoren.

Kommunalsjefen for Teknisk deltek også fast i kommunestyremøte, får kjennskap til politiske debattar i ulike saker og kan svare på spørsmål om saker som er til handsaming.

Skriftleg rapportering

Administrasjonen rapporterer samla kvart tertial og årleg til folkevalt nivå. Nedanfor ser vi nærare på rapporteringa om eigedomsforvaltning i tertialrapportane i 2024 og 2025 og i årsmeldinga for 2024.

Budsjettjusteringar til 1. tertial 2024

Administrasjonen rapporterte ikkje som vanleg om 1. tertial i 2024. I staden la dei fram ei sak om justering av driftsbudsjettet og ei om justering av investeringsbudsjettet til kommunestyremøtet i mai. Årsaka til denne endringa, var at Statsforvaltaren hadde oppheva den delen av budsjett- og økonomiplanvedtaket frå desember 2023 som gjaldt økonomiplanen for 2025-2027.

I saksframlegget om justering av driftsbudsjettet, skriv administrasjonen at driftsbudsjettet er justert i tråd med føringane frå Statsforvaltaren, men at eit rammekutt på 60 mill. kr ikkje er gjennomført. I tillegg kjem meirforbruket i 2023 på 20,4 mill. kr. Kommunestyret vedtok å ikkje gjere endringar i rammene for budsjettet for 2024. Vidare blir kommunedirektøren bedt om å leggje fram ein ny liste med innsparingstiltak i først møte i august 2024.

I saka om justering av investeringsbudsjettet, vedtok kommunestyret å redusere eller utsetje fleire investeringsprosjekt. Døme på slike prosjekt blant føremålsbygga, var å flytte midlar frå eit prosjekt om solceller til eit prosjekt om å skifte lyskjelder i kommunale bygg til LED, utsetje oppstart av vedlikehald av Søsterhjemmet på Gvarv, og utsetje oppstart av oppgradering av legesenteret på Gvarv.

Tertialrapport 2 – 2024

Kommunestyret handsama 2. tertialrapport 2024 i oktober 2024. Hovudbodskapen er at kommunen har eit betydeleg forventa budsjettavvik innan kvar sektor, og har behov for omfattande effektivisering av drifta. Kommunedirektøren skriv at det er reell fare for innmelding i ROBEK.

Det står at det forventta budsjettavviket på Teknisk i all hovudsak gjeld arbeid under og etter fleire flaumar. Vidare er alle einingane pressa på kapasitet. Dette presset heng saman dels med ekstra arbeidsoppgåver og dels med oppseiingar og vakansar.

Innanfor Eigedom blir det rapportert at arbeidet stort sett går som planlagd, men at eininga har utfordringar på nokre område. Døme på utfordringar, er auka kostnader til vedlikehald og oppfølging av pålagde innsparingskrav.

Årsberetning 2024

I mai 2025 handsama kommunestyret årsberetning og årsrekneskap for 2024. Ifølge årsrekneskapen er driftsrekneskapen lagt fram med eit meirforbruk på 54 mill. kr for 2024 og eit akkumulert meirforbruk på nesten 75 mill. kr.

Kapitelet om Teknisk startar med ein omtale av to saker som prega sektoren i 2024. Store flaumhendingar og kommunen sine økonomiske utfordringar førte til mykje meirarbeid og ekstra belastning på dei tilsette.

Reinhald rapporterer om stabil bemanning og noko høgt sjukefråvær. Byggvedlikehald informerer om at dei lojalt har følgd oppmodinga om å spare pengar, men viser til at det har gått utover vedlikehaldet. Avdelinga har hatt liten kapasitet og økonomi til å vedlikehalde kommunalbustader og føremålsbygg før bygga har blitt nokså utslitne eller skada. Avdelinga har heller ikkje hatt kapasitet til å utføre alle planlagde driftsoppgåver.

I tillegg til ordinære vaktmeisteroppgåver, har avdelingsleiar og tilsette i Byggvedlikehald mellom anna:

- delteke i diverse arbeidspakkar (arbeid med innsparingstiltak)
- arbeid med arealeffektivisering
- arbeid med energieffektivisering, inkludert utskifting til LED,
- bidrege med flytting, montering, rydding osv. i samband med arealeffektivisering/flytting,
- renoverert heilt eller delvis fleire kommunale bustader
- bytta vindauge og følgd opp løpande brannverntiltak

Byggvedlikehald har hatt aukande fokus på rydding og vedlikehald av parkar, turstiar og andre turistområde som kommunen er forplikta til å utføre etter avtalar inngått med tidlegare Sauherad kommune. Desse pliktene vil føre til vesentleg auka kostnadar i åra framover.

Tre bustader er tatt ut av bruk sidan Eigedom ikkje har midlar eller kapasitet til oppgradering. I tillegg er fleire bustader nedslitne og står i fare for å bli tatt ut av bruk. Dette gjeld særleg omsorgsbustader som kommunen eig.

Tertialrapport 1 – 2025

Tertialrapport 1 ligg som eit av fleire vedlegg til eit forslag om nytt budsjett for 2025.

Budsjettforslaget blei handsama av kommunestyret i juni 2025. Bakgrunnen for det nye forslaget var at Statsforvaltaren oppheva kommunestyret sitt budsjettvedtak vedteke i desember 2024, og påla kommunen å vedta eit nytt budsjett.

Tertialrapporten innleiar med at den hovudsakleg rettar merksemda mot den økonomiske situasjonen, og inneheld ikkje rapportering på overordna mål. Samla prognose for 1. tertial viser eit budsjettavvik på 14,2 mill. kr. I tillegg kjem meirforbruk frå 2023 og 2024 på til saman 74,5 mill. kr. Det står at administrasjonen har stort fokus på tiltak som skal dekkje inn meirforbruket. Samstundes rapporterer alle sektorane eit forventa meirforbruk.

Teknisk rapporterer at det ikkje vil vere mogleg å dekke inn forventa rammekutt på 9 mill. kr i 2025.

Eigedom har delt rapporteringa i to tema;

- Utgifter som i stor grad er styrt utanfrå, som til dømes utgifter til straum og fjernvarme, forventast å treffe på budsjett. Husleige inn og husleige ut vil sannsynlegvis gå i balanse, men ikkje med overskot som tidlegare år.
- Utgifter som Eigedom i større grad styrer sjølv, gjeld mellom anna vedlikehald. Det står at arbeidet med å skifte ut belysning med LED i føremålsbygg, går etter planen. Samstundes er eininga sårbar ved eventuelle store, utforutsette skader på bygg.

Tertialrapport 2 – 2025

Denne rapporteringa handlar om den økonomiske situasjonen, status for sjukefråvær og oppfølging av politiske vedtak. Prognosen for 2. termin viser eit meirforbruk på 12,7 mill. kr. Det står at meirforbruket frå 2023 og 2024 må dekkast inn når økonomien gir rom for det.

Nokre sektorar rapporterer framleis om forventa meirforbruk. Teknisk melder om mindreforbruk, men gjer samstundes merksam på at nokre økonomiske forpliktingar gjer anslaget usikkert.

Rapporten inneheld ein tabell over status for alle vedtekne investeringsprosjekt. Tabellen beskriv kvart prosjekt, inkludert avsett budsjett, status for gjennomføringa, økonomisk prognose per no m.m. Rapporteringa om dei investeringsprosjekta som gjeld utbetring av kommunal bygg, viser at arbeida er anten ferdige eller er i gang, og at prognosane er i tråd med vedteke budsjett, jf. tabell nedanfor.

Prosjekt	Revidert budsjett	Status	Prognose 2025
Utskifting av lyskjelder til LED	1 mill. kr	pågåande	1 mill. kr
Bø skule, gymsal, oppgradering teknisk anlegg	1 mill. kr	pågåande	2,3 mill. kr
Bø ungdomskule, oppgradering	3, 7 mill. kr	pågåande	3,7 mill. kr
Gvarv skole – base	1 mill. kr	ferdig	1 mill. kr

Teknisk rapporterer at sektoren vil halde budsjettet, medan Eigedom informerer om at eininga forventar eit mindreforbruk, fordi leigeinntektene blir større enn budsjettet.

Tertialrapporten har eit eige kapittel om oppfølging av politiske vedtak som ikkje direkte er knytt til økonomiske saker. Oversikta inneheld ti vedtak, og eit av dei gjeld gjennomføring av Temaplan for klima 2024-2027. Denne er nærare omtalt i pkt. 4.2. Status er at arbeidet med tiltaka i temaplanen er i gang og skal følgjast opp i økonomiplanperioden.

5.7. Revisor si vurdering

Kommunen har eit system for rapportering i administrasjonen og frå administrasjonen til politisk nivå. Rapporteringa til folkevalt nivå blir gjort i den ordinære rekneskapsrapporteringa, og inneheld nokre opplysningar om reinhald, drift, vedlikehald og utbetring av føremålsbygg og utleigebustader.

Rapporteringa er ikkje så omfattande og systematisk som anbefalt i NOU 2004:22. Ifølge NOUen kan folkevalt nivå med fordel få betre kjennskap til tilstanden på bygga, framtidig behov for vedlikehalds- og utbetringstiltak, og utfordringar og konsekvensar av ulike prioriteringar. Då har dei eit fagleg grunnlag for politisk prioriteringar, og kan sjølv vurdere kva for innretning og ambisjonsnivå kommunen ønskjer i eigedomsforvaltninga.

6. Tilstrekkeleg middel til vedlikehald

6.1. Revisjonskriterium

Til denne problemstillinga har følgjande revisjonskriterium:

Kommunen sine vedlikehaldskostnader for formålsbygg bør vere på same nivå som normtal for bransjen.

6.2. Vedlikehaldskostnader for føremålsbygg – data

Anbefalte midlar til vedlikehald

I 2025 er normtal²⁷ for eit verdibevarande vedlikehald av føremålsbygg 145 kr per m² for bygg med levetid på 30 år og 275 kr per m² for bygg med levetid på 60 år.

Vi vil understreke at normtal er ei gjennomsnittleg berekning for heile livsløp til bygningsmassen. For nye bygg vil utgifter til vedlikehald naturleg liggje noko lågare, samstundes som det kan liggje noko høgare for eldre bygg.

Faktiske midlar til vedlikehald rapportert til SSB/KOSTRA²⁸

Kommunane skal rapportere utvalde kostnader for eit utval kommunalt eigde føremålsbygg til SSB/KOSTRA.

Kommunen skal rapportere samla areal for kvart av følgjande kommunalt eigde føremålsbygg:

- 130 – administrasjonslokale
- 221 – barnehagelokale
- 222 – skolelokale
- 261 – institusjonslokale
- 381 – kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg
- 386 – kommunale kulturbygg

For desse bygga skal kommunane rapportere rekneskapstal frå følgjande kontoar/artar:

- 070 – lønn til vedlikehald
- 230 – vedlikehald, kostnader til nybygg og nyanlegg – skal berre omfatte innkjøp av varer/tenester frå andre

²⁷ Normtal er ein estimert sum som trengst per år per m² for eit verdibevarande vedlikehald av bygg i eit angitt tidsrom, jf. NS 3454 Livssyklus-kostnader for byggverk

²⁸ SSB er forkorting for Statistisk sentralbyrå og KOSTRA er forkorting for Kommune-Stat-Rapportering.

- 250 – material til vedlikehald, kostnader, nybygg og nyanlegg

KOSTRA lagar oversikter der totale tal for eigde kvadratmeter på dei valde føremålsbygga blir delt på samla utgifter frå kontoane/artane 070, 230 og 250 (sjå ovanfor), og legg dermed til rette for at ein kan sjå endringar over tid i ein kommune, og for at ein kan samanlikne kommunar.

Vi brukar desse tala frå KOSTRA for å seie noko om kor mykje Midt-Telemark kommune brukar til vedlikehald av eigde føremålsbygg.

Når det gjeld areal, rapporterte Midt-Telemark til KOSTRA at kommunen eigde 37 000 m² føremålsbygg i 2020, og at dette gradvis auka til 40 078 m² i 2024. I kapittel 3 såg vi at kommunen totalt sett eigde om lag 54 500 m² føremålsbygg hausten 2025. Kommunen har ikkje hatt større byggjeprojekt i perioden 2024 og 2025.

Forskjellen mellom rapporteringa til KOSTRA og kommunen sine egne oversikter, tyder derfor på at kommunen eig fleire kvadratmeter føremålsbygg enn dei rapporterer til KOSTRA. Det kan kome av at kommunen eig føremålsbygg som ikkje skal rapporterast til KOSTRA. Døme på det kan vere bygg til brann og redning, lagerbygg, garasjar, verkstader o.l. Forskjellen kan og skuldast at kommunen ikkje registrerer korrekt i KOSTRA.

Nedanfor ser vi Midt-Telemark kommune sine rapporterte tal til vedlikehald per m² over tid, og Midt-Telemark samanlikna med gjennomsnittet for KOSTRA-gruppe 7²⁹ og gjennomsnittet for kommunar utanom Oslo.

Utgifter til vedlikehald per kvadratmeter (m ²)	2020	2021	2022	2023	2024
Midt-Telemark kommune	87 kr	66 kr	58 kr	78 kr	71 kr
KOSTRA-gr. 7	84 kr	89 kr	85 kr	101 kr	85 kr
Landet utanom Oslo	104 kr	109 kr	100 kr	111 kr	116 kr

Tabellen viser at Midt-Telemark kommune har brukt mindre til vedlikehald av eigde føremålsbygg dei seinare åra enn anbefalte normtal, og mindre enn samanliknbare kommunar.

Dersom kommunen skulle rapportert fleire kvadratmeter eigde føremålsbygg til KOSTRA, ville utgiftene til vedlikehald per m² vore enno lågare.

²⁹ Kommunegruppe 7 gjeld kommunar med 10 000 – 20 000 innbyggjarar med låge bunde kostnader og låge frie disponible inntekter. Totalt er det 38 kommunar i KOSTRA-gruppe 7. Bamble, Kragerø og Notodden er andre kommunar i same KOSTRA-gruppe i Telemark.

Erfaringar frå tilsette i Byggvedlikehald

Avdelingsleiar for Byggvedlikehald opplever at brukarane på bygga tek omsyn til at kommunen har økonomiske utfordringar, og melder sjeldnare inn behov for utbetringar. Elles bidreg avdelinga i arbeidet med å redusere arealbruken og endre frå leige til eige.

Ifølge svar frå spørjeundersøkinga er halvparten av vaktmeistrane nokså einige i at dei har tilstrekkelege ressursar til drifte bygget/bygga dei arbeider på. Resten er delvis einige. Nesten alle vaktmeistrane svarar likevel at bygget /bygga dei arbeider på er godt drifta. Nesten alle vaktmeistrane meiner det er sett av nok midlar til vedlikehald av bygga, og at bygga er godt vedlikehaldne.

Erfaringar frå brukarane av føremålsbygga

Vi spurte korleis brukarane opplever kvaliteten på reinhald, drift og vedlikehald.

Vi ser nokre forskjellar mellom brukarar som arbeider i kommunalt eigde bygg samanlikna med dei som arbeider i leigde bygg. Vi tek med ein omtale av desse forskjellane, men vil samtidig understreke at tala bør tolkast med varsemd, sidan ei inndeling i mindre grupper blant dei 22 respondentane aukar risikoen for feiltolking. Det synest som at:

- fleire i innleigde bygg er godt tilfredse med reinhaldet enn i eigde bygg
- fleire i eigde bygg er godt tilfredse med drifta enn i innleigde bygg
- omtrent like mange er godt tilfredse med vedlikehaldet, uavhengig av om bygget er eigd eller innleigd

Å eige versus å leige føremålsbygg og bustader

I kapittel 3 såg vi at arealet for eigde føremålsbygg og bustader i Midt-Telemark kommune er rundt 67 000 m², medan arealet på innleigde føremålsbygg og bustader er om lag 28 200 m². Samla sett leiger kommunen over 40 prosent av bygga dei disponerer.

6.3. Revisor si vurdering

Midt-Telemark kommune set ikkje av midlar til vedlikehald av føremålsbygga på nivå verken med anbefalte normtal for verdibevarande vedlikehald eller samanliknbare kommunar. Det gir risiko for at bygga ikkje blir vedlikehaldne i tilstrekkeleg grad.

Revisjonen ser at når kommunen er innmeld i ROBEK, kan det vere utfordrande å prioritere midlar til eigedomsforvaltning. Samstundes viser ein rettleiar frå KS³⁰ at manglande vedlikehald aukar sjansane for at større utbetringar må gjennomførast tidlegare enn når ein jamleg gjennomfører verdibevarande vedlikehald. Å utsetje vedlikehald kan med andre ord føre til auka utgifter i det lange løp.

³⁰ Nærare omtalt i vedlegg 2: Revisjonskriterium

Det verkar tryggande at kommunen brukar eit fagleg anerkjente verktøy som NS 3424:2012 – Tilstandsanalyse av byggverk – innhald og gjennomføring i arbeidet med tilstandsanalysar og estimerte vedlikehaldskostnader. Dette verktøyet kan hjelpe kommunen med å gjere gode prioriteringar når det ikkje er midlar til alle vedlikehaldstiltak som etter ei fagleg vurdering bør gjennomførast.

Kommunen avgjer sjølv korleis eigedomsforvaltninga skal organiserast, inkludert kva for bygg kommunen skal eige og leige. Vi viser likevel til ein rettleiar frå Direktoratet for byggforvaltning, der det står at det i regelen er økonomisk mest lønsamt å eige bygg framfor å leige. Dette gjeld særleg for bygg som kommunen treng i eit langsiktig perspektiv.³¹

³¹ Kjelde: God kommunal eiendomsforvaltning, HO-4/2011. Direktoratet for byggkvalitet

7. Konklusjonar og tilrådingar

7.1. Konklusjonar

Fastsette overordna mål for eigedomsforvaltinga

Midt-Telemark kommune har ikkje overordna og langsiktige politisk fastsette mål for forvaltinga av kommunen sine eigedommar.

Folkevalt nivå har gitt nokre politiske signal om sentrale tema som til dømes samlokalisering, arealeffektivisering og energieffektivisering, men dette omfattar ikkje heile eigedomsforvaltinga.

Den politiske styringa med eigedomsforvaltinga er med andre ord ikkje fullt ut i tråd med gjeldande tilrådingar på området.

Planlegge, styre, rapportere og finansiere eigedomsforvaltinga

Kommunen har fleire tiltak for å sikre eit godt verdibevarande vedlikehald av eigne bygg, men vi finn også nokre utbetningspunkt og nokre område som med fordel kan vurderast nærare.

Det synest som kommunen har gode tiltak for å halde oversikt over og planleggje reinhald, drift og vedlikehald.

Rapporteringa kan med fordel gi folkevalt nivå betre kjennskap til ulike utfordringar og dilemma i eigedomsforvaltinga, slik at politikarane sjølv kan vurdere kva for innretning og ambisjonsnivå kommunen ønskjer innafor dette saksfeltet.

Kommunen set av midlar til vedlikehald av føremålsbygg og utleigebustader, men det blir sett av er mindre enn tilrådde normtal og i samanliknbare kommunar.

Kommunen leiger over 40 prosent av føremålsbygga og utleigebustadene dei disponerer.

7.2. Tilrådingar

Vi rår kommunen til å:

- lage ein langsiktig strategi for eigedomsforvaltinga
- sikre at den skriftlege rapporteringa til folkevalt nivå gir eit nyansert og heilskapleg bilete av eigedomsforvaltinga
- vurdere om midlane til leige av føremålsbygg og utleigebustader blir brukt på ein føremålstenleg måte
- vurdere om dei kommunale bygga blir vedlikehaldne i tilstrekkeleg grad

Litteratur og kjeldereferansar

Lovar og forskrifter

Lov 22. juni 2018 nr. 83 om kommuner og fylkeskommuner (kommunelova).

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova)

Forskrift 17. juni 2019 nr. 904 om kontrollutvalg og revisjon

Offentleige dokument

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

KS-rapport – Vedlikehold i kommunesektoren – fra frafall til forbilde

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

God kommunal eiendomsforvaltning, Direktoratet for byggkvalitet, HO-4/2011

NS 3424:2012 – Tilstandsanalyse av byggverk – innhold og gjennomføring

NS 3454:2013 – Livssyklus kostnader for byggverk – prinsipper og klassifisering

Kommunen sine dokument

- Ein rekkje overordna og operative styrande dokument som gjeld kommunen si eigedomsforvaltning. Fullt namn og eventuell referanse er omtala undervegs i rapporten.

Vedlegg

Vedlegg 1: Kommunedirektøren si fråsegn

Vedlegg 2: Revisjonskriterium

Vedlegg 3: Metode

Vestfold Og Telemark Revisjon Iks
v/Hildegunn Rafdal
Postboks 311
3701 SKIEN

Dato 23.03.2026
Vår referanse 25/11819-3
Deres referanse

Revisjon - eiendomsforvaltning - høyring

Viser til utkast til Rapport om eiendomsforvaltning fra Vestfold og Telemark revisjon IKS som er oversendt til Midt-Telemark kommune for høyring. Kommunen mener rapporten overordnet gir en god framstilling av statusen på eiendomsforvaltningen i kommunen. Revisjonen kommer med flere anbefalinger til kommunen i sin konklusjon og tilrådning under kapittel 7. i rapporten.

Revisjonen peker på at kommunen bruker mindre midler til vedlikehold enn tilrådte normer og sammenlignbare kommuner. Kommunen mener det er naturlig at vi også reduserer kostnadene innenfor eiendomsforvaltningen som følge av ROBEK statusen. I et langsiktig perspektiv så er imidlertid ikke dette bærekraftig. Kommunen bør sette av mer midler til bygningsvedlikehold per m2 i årene fremover, men samtidig fortsette å jobbe systematisk med å fortette bruken av bygningsmassen slik at en ikke disponerer flere m2 enn det som er behovet. Dermed kan de totale kostnadene til bygningsvedlikehold begrenses.

Revisjonen anbefaler at kommunen lager en langsiktig strategi for eiendomsforvaltningen i kommunen. Kommunen er enige i at dette bør på plass og at det i denne planen bør settes noen indikatorer for oppfølgingen av målene. Disse indikatorene bør være faktorer vi allerede måler på slik at vi ikke legger opp til en omfattende ny rapportering. Dette vil sikre at de folkevalgte får en skriftlig rapportering som gir et helhetlig bilde av statusen på eiendomsforvaltningen og et grunnlag for å vurdere om de kommunale bygga blir vedlikeholdt i tilstrekkelig grad

Revisjonen påpeker at kommunen bør vurdere om midlene til leie av formålsbygg og utleieboliger blir brukt på en hensiktsmessig måte basert på at kommunen leier over 40 prosent av formålsbygga og utleieboligene de disponerer. Kommunen er enig i at dette er en problemstilling en bør se nærmere på tenker at dette bør løftes inn i arbeidet med en langsiktig strategi for eiendomsforvaltningen for å gi administrasjonen retningslinjer for dette framover.



Oppsummering.

Midt-Telemark kommune takker for revisjonen si grundige vurdering og støtter de fire tilrådingene. Vi vil følge opp disse gjennom:

1. Arbeid med ny, helhetlig eiendomsstrategi.
2. Mer systematisk rapportering til politisk nivå
3. Gjennomgang av leieavtaler og mer målretta bruk av leiemidler
4. Styrking av prioritering, planlegging og synliggjøring av vedlikeholdsbehov

Kommunen ser revisjonsrapporten som et godt utgangspunkt for å styrke eiendomsforvaltninga i åra framover.

Med hilsen

Eva Rismo
kommunedirektør

Hans Kortner Ryen
kommunalsjef
hary@mt.kommune.no
91339201

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Kopi til

Hans Kortner Ryen

Teknisk

Midt-Telemark
kommune

Vedlegg



Vedlegg 2: Revisjonskriterium

Overordna mål for eigedomsforvaltninga

I *NOU 2004:22 Velhalde bygningar gir meir til alle*, og i *God kommunal eigedomsforvaltning*³², står det at kommunen bør ha overordna politiske mål for eigedomsforvaltninga. Dei politiske målsetjingane bør utformast skriftleg, klargjere prioriteringar og økonomiske rammer, og vedtakast formelt. Det vil bidra til ei langsiktig og planmessig eigedomsforvaltning.

KS (kommunesektoren sin interesseorganisasjon) støttar dette og viser til at det som kjenneteiknar kommunar og fylkeskommunar som lukkast med eigedomsforvaltninga, er god kommunikasjon mellom politisk nivå som folkevalt eigar av bygga, og administrasjonen som forvaltar bygga. Ifølgje KS er eigedomsforvaltninga i nokre kommunar og fylkeskommunar prega av brannsløkking og skippertak, medan andre oppnår betydelege forbetringar gjennom aktiv styring og systematisk vedlikehaldsinnsats.³³

KS tilrår at kommunane utarbeider ein heilskapleg eigedomsstrategi, der vedlikehald inngår som eit vesentleg element. Strategien bør knytast til kommunen sine overordna styringsdokument.

Ifølgje *NOU 2004:22* bør overordna politiske mål for eigedomsforvaltninga vere skriftlege og vedtakast formelt, for å gi grunnlag for ei god eigedomsforvaltning. Måla bør fastsetje føremål med å eige eigedom, kva eigedommar det er interessant å eige og grunngevinga for dette. Strategien bør også omfatte framgangsmåtar for å skaffe, forvalte, utvikle og avhende eigedom, samt mål og rammevilkår for forvaltarnivået.

På denne bakgrunnen har vi utleidd følgjande revisjonskriterium:

- **Kommunen bør ha overordna politisk fastsette mål for eigedomsforvaltninga, der vedlikehald av kommunale føremålsbygg og utleigebustader inngår som eit vesentleg element**

System for planlegging og styring av eigedomsforvaltninga

Kommunedirektøren skal leie kommunen sin administrasjon og sjå til at dei sakene som vert lagt fram for politiske organ er forsvarleg utgreidde. Saksutgreiinga skal gi eit faktisk og rettsleg grunnlag for å treffe vedtak, jf. kommunelova § 13-1.

Det er ein grunnføresetnad i kommunelova at kommunen skal ta vare på verdiane sine. Kommunelova skal ifølgje føremålsføresegna i § 1-1 bidra til at kommunen er berekraftig, effektiv og tillitsskapande.

³² Utgitt av Direktoratet for byggkvalitet

³³ Kjelde: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold, en veileder for folkevalgte og rådmenn

Ifølgje NOU 2004:22 bør kommunen ha eit rasjonelt system for planlegging og styring av eigedomsforvaltninga. Eit slikt system inneber at administrasjonen planlegg aktivitetar og ressursbruk ut frå politisk vedtekne mål og økonomiske rammer, og rapporterer tilbake om måla blir nådd. Oppdatert informasjon om tilstanden på bygga, utfordringar og framtidig behov for drifts-, vedlikehalds- og utviklingstiltak bør rapporterast, slik at politisk nivå har eit fagleg grunnlag for politisk diskusjon og prioritering. Med eit slikt system får kommunen ei informasjons- og styringsline som sikrar politisk forankring av eigedomsforvaltninga, og god systematikk i administrasjonen si gjennomføring av eigedomsforvaltninga. Tilstandsinformasjonen bør innehalde informasjon om

- eigedoms- og bygningsregister med areal
- eigedomane sin verdi
- eigedomane sin tilstand – teknisk, inneklime/miljø og fysisk tilgjenge
- forbruksdata, mellom anna energi og andre «miljøparameter» per bygg
- tal for brukarar og liknande indikatorar for bruksintensitet og arealeffektivitet
- lovpålagt dokumentasjon

NS 3424:2012 *Tilstandsanalyse av byggverk – innhald og gjennomføring*, er eit verktøy for å få oversikt over faktisk tilstand på eit bygg. Det viser korleis tilstandsanalysar kan gjennomførast og kva som bør skildrast, vurderast og dokumenterast. NS 3424 tilrår å gjere tilstandsanalysar når eit bygg er eldre enn 10 år. Før dette kan ein basere seg meir eller mindre på løpande vedlikehald.

NS 3424 definerer 4 tilstandsgrader som indikerer ein diagnose ut frå kor store feil og manglar bygningen har. Sjå tabellen nedanfor. Tilstandsgraden på ein bygning er ofte brukt som mål på kor vellukka eigedomsforvaltninga har vore.

<i>Tilstandsgrad</i>	<i>Symptom</i>	<i>Betydning</i>
0	Ingen	Meget god standard uten feil og mangler. Kun ubetydelig slit og elde fra nybyggstandard.
1	Svake	God, tilfredstillende standard. Lover og forskrifter er ivaretatt. Noe slitasje og elde fra nybyggstandard.
2	Middels	Et visst omfang av feil og mangler som krever oppgradering. Forekommende stans i tekniske systemer. Evt. Avvik fra lover og forskrifter.
3	Kraftige	Omfattende skader, feil og mangler. Mye slitasje. Stadig stans i tekniske systemer. Betydelig behov for utbedring. Sikkerhetsmessige risiki. Avvik fra lover og forskrifter.

Ifølgje KS sin rettleiar *Betre eigedomsforvaltning og vedlikehald* bør eigedomsforvaltarane som eit minimum rapportere tilstand på all kommunal bygningsmasse, med forslag til prioriteringar og utrekna utbetningskostnader. Rapporteringa kan og bør inngå i kommunen sin årsrapport. Slik får

kommunen ei informasjons- og styringsline som sikrar politisk forankring av eigedomsforvaltninga og god systematikk i vedlikehaldsarbeidet.

På denne bakgrunnen har vi utleidd følgjande revisjonskriterium:

Kommunen bør

- **ha oppdatert oversikt over føremålsbygg og utleigebustader, med areal, teknisk tilstand, vedlikehaldsbehov og estimerte vedlikehaldskostnader**
- **ha oppdaterte planar med prioriteringar for vedlikehald av føremålsbygg og utleigebustader**
- **rapportere tilstand på føremålsbygg og utleigebustader i forhold til vedtekne mål, med forslag om prioriteringar og kostnadsoverslag**

Midlar til verdibevarande vedlikehald av formålsbygg

Denne delen av revisjonen gjeld først og fremst kommunen sine eigde formålsbygg. Det heng saman med at KOSTRA berre har tal for forvaltning, drift, reinhald og vedlikehald av slike bygg.

Det finst ingen «norsk standard» for kva nivå på vedlikehaldet ein byggeigar bør velje, bortsett frå lovfesta minimumskrav. Som eit minimum må vedlikehaldet tilfredsstillе plan- og bygningslova § 31-1:

Eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av denne loven, i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø.

Som nemnd i innleiinga til rapporten, er det også krav til bygningar i andre lover og forskrifter, til dømes arbeidsmiljølova, forureiningslova, brann- og eksplosjonsvernlova, el-tilsynslova, internkontrollforskrifta (HMS-forskrifta), opplæringslova, forskrift om miljøretta helsevern med fleire. Desse er nærare omtala i KS-rettleiar *Betre eigedomsforvaltning og vedlikehald. Ein rettleiar for folkevalde og rådmenn.*

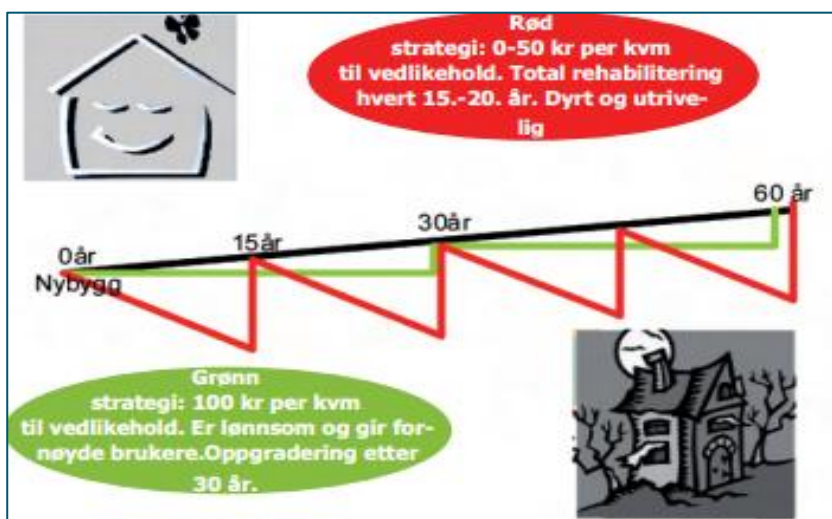
I 2008 fekk KS gjennomført ei omfattande undersøking av tilstanden på bygningsmassen i kommunar og fylkeskommunar. I tillegg vart det utarbeidd eit gjennomsnittleg normtal for verdibevarande vedlikehald basert på *NS 3454:2013 Livssyklus-kostnader for byggverk – prinsipp og klassifisering*. Normtalet for bygg med 60 års levetid vart sett til kr 170 per m² og kr 100 per m² for bygg med 30 års levetid.

I KS sin rettleiar *Betre eigedomsforvaltning og vedlikehald* blir det vist til nokre sentrale vurderingar frå denne undersøkinga:

Å opprettholde nivået krever en årlig vedlikeholdsinnsats. Multiconsult og PwC har i rapporten til KS anslått årlig vedlikeholdsbehov 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 vedlikehold, vil bygget være nedslitt etter 15-20 år og man blir «løpende» mellom akutte situasjoner og offentlige pålegg som krever ekstraordinære bevilgninger.

Manglende vedlikehold tvinger fram en tidligere 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 vedlikehold er lønnsomt.



Figur 1 - Utklipp fra KS-rettelær Betre eigedomsforvaltning og vedlikehald

I 2013 tok NBEF (Norges bygg- og eiendomsforening) og Multiconsult initiativ til å gjere ei ny kartlegging med bruk av same metode og verktøy som i 2008. I 2013-rapporten opererte ein med eit normtal på kr 200 pr m² for bygg med levetid på 60 år.

Omrekna til dagens kroneverdi (2025) blir normtalet kr 145 pr m² for bygg med levetid på 30 år, og kr 275 pr m² for bygg med levetid på 60 år.

Tal frå KOSTRA viser at kommunane i Noreg i gjennomsnitt ligg rundt 100 kr per m². Det bør likevel vere eit mål for kommunane å ha eit vedlikehald på nivå med normtalet.

Vi har utleidd følgjande revisjonskriterium:

- **Kommunen sine vedlikeholdskostnader for formålsbygg bør vere på same nivå som normtal for bransjen**

Vedlegg 3: Metode og kvalitetssikring

Forvaltningsrevisjonen starta med oppstartsbrev 2. oktober 2025. Vi hadde oppstartsmøte 6. november 2025 med kommunalsjef for Teknisk og einingsleiar for Eigedom. I møtet presenterte vi prosjektplanen med problemstillingar, kjelder for revisjonskriterium og plan for gjennomføringa.

Forvaltningsrevisjonar skal gjennomførast på ein måte som sikrar at informasjonen i rapporten er relevant og påliteleg. Data er relevante (gyldige/valide) dersom dei skildrar dei forholda som problemstillingane handlar om. Om data er pålitelege (reliabilitet), handlar om at innsamling av data skal skje så nøyaktig som mogleg og at det ikkje har skjedd systematiske feil undervegs.

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

Innsamling av relevante og pålitelege data

Datainnsamling og rapportskriving har gått føre seg i perioden november 2025 til starten av februar 2026.

Dokumentgjennomgang

Vi har gått gjennom ein rekke dokument om eigedomsforvaltninga av føremålsbygg og bustader:

- Årsbudsjett og økonomiplan for 2025 og 2026
- Tertial- og årsrapportering for 2024 og 2025
- Sentrale politiske vedtak om eigedomsforvaltning
- Dokument om bygg lagra i FAMAC
- Tilstandsrapportar og vedlikehaldsplanar for kommunalt eigde eigedomar for 2024, 2025 og 2026

Intervju

Vi har intervjuet kommunalsjefen for Teknisk og einingsleiaren for Eigedom saman, sidan einingsleiaren er nokså nyttilsett. I tillegg har vi hatt ein-til-ein intervju med avdelingsleiar for Reinhald og avdelingsleiar for Byggvedlikehald. Referat frå intervjuet er godkjent av informantane.

Kartleggingar blant tilsette i Eigedom

Spørjeundersøking

Vi sende ei spørjeundersøking via e-post til vaktmeistrane i Byggvedlikehald. Spørjeundersøkinga gjekk til 9 personar, og vi fekk svar frå 8.

Spørjeundersøkinga blei brukt til å kartleggje erfaringar med FAMAC, med drift og vedlikehald, og med samarbeidet med reinhaldarane og brukarane av bygga.

For å få god svarprosent, bad vi avdelingsleiaren snakke med dei tilsette om denne spørjeundersøkinga og oppfordre dei til å delta. Alle som fekk spørjeundersøkinga, blei informert

om at svara var anonyme og berre til bruk i vår rapport. I tillegg sende vi tre påminningar via Questback, som er vårt nettbaserte verktøy for spørjeundersøkingar.

Andre kartleggingar

Eigedom har fleire tilsette som arbeider med ting som er viktige for forvaltning av bustader og føremålsbygg, men som ikkje er direkte involvert i reinhald, drift og vedlikehald. Desse deltok ikkje i spørjeundersøkinga nemnd ovanfor. Vi kartla likevel deira arbeidsoppgåver, og hadde nytte av det då vi trong meir informasjon om FAMAC og om kommunen sine leigeavtalar.

Spørjeundersøking til brukarane av føremålsbygga

Vi sende ein spørjeundersøking til brukarane³⁴ av føremålsbygga.

Vi sende spørjeundersøkinga til einingsleiarar og avdelingsleiarar på skular, i barnehagar, i bufellesskap, sjukeheim mfl. både i eigde og innleigde føremålsbygg. Spørjeundersøkinga blei sendt til 34 personar. Vi fekk svar på 22, og det gir ein svarprosent på 65.

I spørjeundersøkinga kartla vi brukarane sine erfaringar med FAMAC, med reinhaldet, drifta og vedlikehaldet, og samarbeidet med reinhaldarane og vaktmeistrane.

Sidan kommunen leiger fleire føremålsbygg, fekk brukarane spørsmål om kven som eig bygget dei arbeider i. 64 prosent svarte at kommunen var eigar, 27 prosent svarte Eigedomsselskapet og nesten 10 prosent svarte anna privat aktør. Nokre av spørsmåla gjekk til alle respondentane, nokre berre til dei som arbeider i kommunalt eigde bygg, og nokre til dei som arbeider i innleigde bygg. Når funna blir presenterte undervegs i rapporten, omtalar kven som har svart.

For å få god svarprosent, bad vi kommunalsjefane for Oppvekst og Helse og meistring om å informere om spørjeundersøkinga i forkant og oppfordre til deltaking. I tillegg sende vi 4 påminningar via Questback.

Stikkprøvekontroll

For å kartleggje i kva grad sentral informasjon om kommunalt eigde bustader og føremålsbygg er dokumentert, gjorde vi ein stikkprøvekontroll av informasjon som er lagt inn i FAMAC.

Stikkeprøvekontrollen av føremålsbygga omfatta to skular, to barnehagar, to tun med omsorgsbustader, Bø sjukeheim og Sauherad bygdeheim. Stikkprøvekontrollen av utleigebustader blei gjort i 8 tilfeldig valde bustader. I tillegg sende kommunen oss informasjon om ytterlegare 13 bustader som viser døme på at gjennomførte tilsyn og tilstandsvurderingar er dokumentert i FAMAC.

³⁴ Med brukarane meiner vi dei som leier tenestetilboda i føremålsbygga.

Vurdering av data og kontroll av fakta

Vi vurderer at data vi har henta inn for å svare på problemstillingane er relevante. At data frå ulike kjelder peiker mot dei same vurderingane og konklusjonane, viser etter vår vurdering at dataene er pålitelege. I tillegg har vi sjekka ut med administrasjonen at fakta i rapporten er korrekt framstilt, og kommunedirektøren har fått høve til å kome med fråsegn til rapporten, jf. forskrift om kontrollutval og revisjon § 14. Fråsegna ligg i vedlegg 1.

Personopplysningar

I samband med denne forvaltningsrevisjonen har vi behandla personopplysningar som namn og e-postadresse til tilsette i kommunen.

Vi har tilgang til opplysningar om kommunen sine innbyggjarar via FAMAC. Desse opplysningane kan vere underlagd teieplikt. FAMAC inneheld mellom anna kommunen sine leigekontraktar med personar i kommunale bustader. For å minimere denne tilgangen har vi berre sett nokre døme, men har elles ikkje behandla desse opplysningane.

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.³⁵

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 eit system for kvalitetsstyring som er i samsvar med internasjonale standardar for kvalitetsstyring og -kontroll.³⁶ Denne forvaltningsrevisjonen er kvalitetssikra i samsvar med vårt kvalitetsstyringssystem og i samsvar med krava i RSK 001.

³⁵ God kommunal revisjonsskikk i forvaltningsrevisjon og eigarskapskontroll kjem til uttrykk først og fremst i RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon og RSK 002 Standard for eigarskapskontroll. Gjeldande standardar er fastsett av Norges Kommunerevisorforbund sitt styre hausten 2020. Standarden bygger på norsk regelverk og internasjonale prinsipp og standardar, fastsett av International Organization of Supreme Audit Institutions (INTOSAI) og Institute of Internal Auditors (IIA).

³⁶ ISQM 1 og 2 er internasjonale standardar for kvalitetsstyring og oppdragskontroll for revisjonsforetak som utfører revisjon eller forenkla revisorkontroll av rekneskap, eller andre attestasjonsoppdrag eller liknande tenester.



Vestfold
og Telemark
revisjon

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

26: 4020 401