

Rapport

Forvaltningsrevisjon

Vedlikehold av bygninger i Vestby kommune

Oslo, 1. november 2013



Foto: BDO AS

Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, og dekker kun de formål som med denne er avtalt. All annen bruk og distribusjon skjer for oppdragsgivers regning og risiko. BDO vil ikke kunne gjøres ansvarlig overfor en tredjepart.

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	3
2. Innledning	4
2.1. Bakgrunn og formål	4
2.2. Problemstillinger og revisjonskriterier	4
2.3. Metode og gjennomføring	4
3. Overordnet mål og rasjonelle systemer	5
3.1. Revisjonskriterier	5
3.2. Forhold som skal besvares	6
3.3. Faktabeskrivelse	6
3.4. Vår vurdering	11
3.5. Konklusjon	12
4. Verdibevarende vedlikehold av bygninger	12
4.1. Revisjonskriterier	12
4.2. Forhold som skal besvares	13
4.3. Faktabeskrivelse	13
4.4. Vår vurdering	15
4.5. Vår konklusjon	16
5. Økonomiske rammebetingelser	16
5.1. Revisjonskriterier	16
5.2. Forhold som skal besvares	16
5.3. Faktabeskrivelse	17
5.4. Vår vurdering	20
5.5. Vår konklusjon	20
6. Rådmannens høringsuttalelse og revisors kommentarer	21
7. Vedlegg	21

1. Sammendrag

Vestby kommune betjener ca. 70.000 kvadratmeter offentlig bygningsmasse, og forvalter, drifter og vedlikeholder i overkant av 100 boliger/leiligheter. Kommunen benyttet i 2012 om lag 62,7 millioner kroner til eiendomsforvaltning.

Kontrollutvalget i Vestby kommune har engasjert BDO AS (BDO) til å gjøre en forvaltningsrevisjon av kommunens forvaltning av sine bygg, der formålet er å undersøke om kommunen har en god forvaltning av sine bygg. Det reises spørsmål ved om de økonomiske og organisatoriske rammebetingelsene er tilstrekkelig til å sikre at verdibevarende vedlikehold, og om nødvendige utskiftninger/vedlikeholdsetterslep blir gjennomført.

Kommunen har et overordnet mål for eiendomsforvaltningen knyttet opp mot å tilfredsstille brukerbehov, men målet bør konkretiseres ytterligere, eksempelvis vedrørende arealutnyttelse, opprettholdelse av realverdi og effektiv forvaltning-drift-vedlikehold, eventuelt også utvikling (FDVU).

Kommunen utferdiger og vedtar de formelle dokumenter for styring av eiendomsforvaltningen som forventes etter lovverket, så som handlingsprogrammet (økonomiplan/årsbudsjett), tertialmeldinger og årsmeldinger og årsregnskap. Handlingsprogrammet kunne vært mer konkret på tilstand i eiendomsmassen, herunder de økonomiske konsekvensene for å ivareta et verdibevarende vedlikehold. Tilstandsrapporten fra 2010 bør oppdateres løpende for å gi nødvendig oversikt over vedlikeholdsbehovet, og den bør også presenteres i forbindelse med årsmelding.

Det er også revisjonens vurdering at rapporteringen til de politiske organer kan forbedres, der man bør inkludere ytterligere beskrivelser av forvaltning, drift og vedlikehold, gjerne gjennom konkrete målsettinger.

Vestby kommune har som nevnt utarbeidet tilstandsrapporter for kommunale bygg, som dokumenterer både et oppgraderingsbehov og behov for strakstiltak. Kommunens vedlikeholds nivå er imidlertid betydelig lavere enn det et vedlikeholdsbehov skulle tilsi, og det dekker heller ikke vedlikeholdsetterslepet.

Ved en sammenligning av utgiftsnivået i Vestby kommune med andre, viser det at kommunen bruker vesentlig mindre utgifter til eiendomsforvaltning, både sammenlignet med sin egen kommunegruppe, kommuner i Akershus og i landet for øvrig. Handlingsprogrammet bygger på tidligere budsjetter uten å ta tilstrekkelig høyde for verdibevarende vedlikehold eller vedlikeholdsetterslep i planperioden. Likevel legges det inn i konsekvensjusteringen i handlingsprogrammet et vedlikeholdsbehov for nye bygg.

I revisjonens vurdering ligger det forbedringspotensial både knyttet til styringsinformasjon og til ajourført oversikt over vedlikeholdsetterslep. Likevel er hovedspørsmålet bevilgninger til nødvendig vedlikehold, som avgjøres i politiske prioriteringer.

2. Innledning

2.1. Bakgrunn og formål

Kontrollutvalget i Vestby kommune har engasjert BDO AS (BDO) til å gjøre en forvaltningsrevisjon av kommunens forvaltning av sine bygg. En god forvaltning vil si at de økonomiske og organisatoriske rammebetingelsene er tilstrekkelige for å sikre et verdibevarende vedlikehold, og nødvendige utskiftninger blir gjennomført på en rasjonell måte. Det er kommunens øverste ledelse, representert ved folkevalgte og rådmannen, som skal ivareta eierrollen på vegne av kommunens innbyggere.

2.2. Problemstillinger og revisjonskriterier

2.2.1. Problemstillinger

Kontrollutvalget har besluttet følgende problemstillinger:

PROBLEMSTILLINGER

- | | |
|---|--|
| 1 | Har Vestby kommune overordnede mål og et rasjonelt system for planlegging, drift og styring av eiendomsforvaltningen?
Hvordan er kommunikasjon og rapportering til politiske organer? |
| 2 | Har kommunen et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger? |
| 3 | Er de økonomiske rammebetingelsene tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter? |

Tabell 1: Forvaltningsrevisjonsprosjektets problemstillinger

2.2.2. Revisjonskriterier

Revisjonskriterier er kilder som er normgivende eller styrende for de spørsmål som vurderes. Kriteriene i dette prosjektet har vært:




- Kommuneloven og forskrifter om budsjett og regnskap
- Norsk Standard 3424 Tilstandsanalyse av byggverk, NS 3451 - Bygningsdeltabell som definerer bygningsdeler og nedbryting av objekter, og NS 3454 - Livssyklus kostnader for byggverk.
- NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle»
- Kommuneplan, handlingsprogram, økonomireglement, rapporter, retningslinjer og vedtak
- Vedlikeholdsplan (er)

2.3. Metode og gjennomføring

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til krav og retningslinjer som følger av kommuneloven og forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner m.v. av 15. juni 2004, samt NKRFs standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001. Den metodiske tilnærmingen vil i all hovedsak skje gjennom innhenting av data, samt gjennom intervjuer med aktuelle personer i kommunen. Undersøkelsene vil gjennomføres som dokumentanalyse opp mot krav i relevant lovverk, samt interne rutiner og prosedyrer.

I tilknytning til vurderingene er det visuelt brukt symboler. Disse gir uttrykk for vår subjektive oppfatning av kvalitet i vurderingene. Symbolene representerer ikke en garanti for den reelle kvaliteten, men er basert på innhentet informasjon. Det vil alltid være en risiko for at forhold som ikke er omfattet av revisjonen, vil kunne ha medført en annen konklusjon.

Symbolbruken, og beskrivelsen av denne, er slik det fremgår av figuren under.

Symbol	Vurdering av kvalitet
 Rød	Kvaliteten må forbedres - Det analyserte forholdet møter ikke den forventede standard eller krav i forhold til målekriteriene
 Gul	Kvaliteten bør forbedres - Det analyserte forholdet møter ikke alle aksepterte standarder eller krav i forhold til målekriteriene
 Grønn	Kvaliteten er tilfredsstillende - Det analyserte forholdet møter de fleste aksepterte standarder og krav

Figur 1: Visualisering av subjektiv oppfatning av kvalitet

3. Overordnet mål og rasjonelle systemer

Problemstilling 1

Har Vestby kommune overordnede mål og et rasjonelt system for planlegging, drift og styring av eiendomsforvaltningen?

Hvordan er kommunikasjon og rapportering til politiske organer?

Et sentralt begrep i denne problemstillingen er rasjonalitet. Begreper kan være tvetydige og er til en viss grad betinget av konteksten begrepet brukes i. Med tanke på denne spesifikke problemstillingen tolker vi rasjonalitetsbegrepet dit hen at det betyr at eiendomsforvaltningen foregår på en målrettet, effektiv og hensiktsmessig måte. Dette innebærer i all hovedsak at forvaltningen planlegger sin aktivitet og ressursbruk ut fra overordnede målsettinger. Dette innebærer også at organisering av forvaltningen er hensiktsmessig med tanke på å nå vedtatte måler og planer. Eksempelvis kan det være av avgjørende betydning at overordnede langtidspaner som kommuneplanen og handlingsplanen er utgangspunkt for årsplaner og månedsplaner.

3.1. Revisjonskriterier

Vi har tatt utgangspunkt i de styrende dokumenter i kommunen. Dette vil i hovedsak gjelde Kommuneplan 2007-2019¹ og Handlingsprogram 2013-2016². Vi har også sett på delegert myndighet og økonomireglement. Øvrige retningslinjer og vedtak vektlegges også. I tillegg baserer revisjonen seg på NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle».

¹ Revidert 05.06.2007

² Vedtatt i kommunestyret 10.12.2012

3.2. Forhold som skal besvares

- Kommunen bør ha et overordnet politisk mål for eiendomsforvaltningen, som omfatter formålet og målene med eiendomsmassen.
- Kommunen bør ha en overordnet strategi for eiendomsforvaltningen, som bør operasjonaliseres gjennom eksempelvis vedlikeholdsplaner for eiendomsporteføljen.
- Kommunen bør ha et rasjonelt system for planlegging, drift og styring av eiendomsforvaltningen.
- Mål, planer og rapportering bør inngå i kommunens system for helhetlig, langsiktig planlegging, dvs. i arbeidet med kommuneplan og handlingsprogram.
- Økonomiregelverket for rapportering til politiske organer skal overholdes;
 - Rapporteringen vedrørende eiendomsporteføljen skal gi et tilfredsstillende beslutningsgrunnlag for den politiske ledelsen.
 - Kvaliteten i rapportene bør være god.
 - Løpende rapportering bør foreligge.
- Eventuelle politiske vedtak vedrørende eiendommene bør følges opp.

3.3. Faktabeskrivelse

I denne første problemstillingen er kommunens eiendomsforvaltning kartlagt, både det overordnede målet, og hvorvidt kommunen har et rasjonelt system for planlegging, drift og styring av eiendomsforvaltningen. I tillegg har vi sett på organiseringen av eiendomsdriften i kommunen, og hvordan denne er beskrevet.

Det som kjennetegner kommuner som får til et godt vedlikehold, er god kommunikasjon mellom kommunestyret som folkevalgt eier og eiendomsforvalteren. Politiske mål, strategier og planer for eiendommene bør utformes skriftlig og vedtas formelt. Det er disse politiske målene som bør ligge til grunn for eierskapet, og som forvaltningen må måles etter.

Vi har sett på om eiendomsforvaltningen har planlagt sine aktiviteter og sin ressursbruk ut fra vedtatte mål, og om den rapporterer tilstand, prosesser og resultater i forhold til disse målene.

Disse spørsmål kan reises: Får eiendomsforvalteren anledning til å rapportere om tilstand, utfordringer og muligheter knyttet til eiendommene? Stiller de folkevalgte krav til god forvaltning og rapportering som gir oversikt og grunnlag for politisk diskusjon og prioritering?

Vi har sett på om det er en god kommunikasjon og et godt samspill mellom de folkevalgte og forvalter når det gjelder tilstand, rapportering, mål og rammer.

3.3.1. Begrepet eiendomsforvaltning

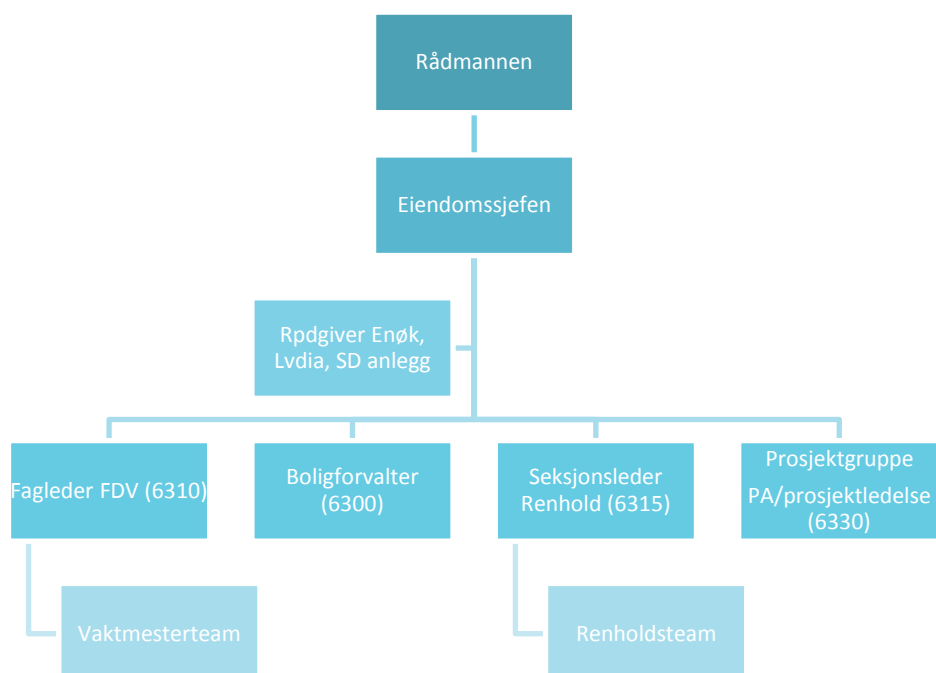
Med eiendomsforvaltning mener en i dette dokumentet i hovedsak de såkalte FDVU-oppgavene, med tillegg av selve byggherrefunksjonen knyttet til ny-/ombygginger og rehabilitering. Serviceoppgaver omfattes strengt tatt ikke av begrepet eiendomsforvaltning slik begrepet her er anvendt, men er likevel omfattet av diskusjonen i dette dokumentet. FDVU-oppgavene, og andre tilliggende oppgaver, kan på overskriftsnivå defineres som følger:³

³ Basert på NS 3454

<u>F</u> orvaltning	Forvaltning omfatter alle aktiviteter forbundet med (et aktivt) eierskap til eiendoms-massen. Dette dreier seg f. eks. om håndtering av eiendomsrelaterte skatter/avgifter, inngåelse og forvaltning av forsikringsavtaler og administrasjon av leieforhold.
<u>D</u> rift	Drift omfatter alle aktiviteter forbundet med å tilrettelegge bygningsmassen for bruk. Dette dreier seg bl.a. om forefallende arbeid ("vaktmestertjenester"), renhold, energi-forsyning, avfallshåndtering, vektertjenester, HMS-arbeid, stell av grøntarealer, snømåking/strøing, etc. Drift vil også omfatte istandsettelse etter hærverk.
<u>V</u> edlikehold	Vedlikehold betegner alle aktiviteter som har til hensikt å forebygge (eller redusere og forsinke) forfall og skader. Vedlikehold omfatter også reparasjon eller utskifting av komponenter og bygningsdeler som har kortere levetid enn bygningen som sådan. Det skilles ofte mellom i) utvendig vedlikehold (av bygningskropp/-deler, ii) innvendig vedlikehold av flater og iii) vedlikehold av tekniske installasjoner og annen bygningsteknisk infrastruktur. Vedlikehold avgrenses normalt mot rehabilitering.
<u>U</u> tvikling	Utvikling omfatter aktiviteter forbundet med å tilrettelegge bygningsmassen i henhold til nye krav fra brukere, marked og myndigheter. Dette inkluderer blant annet funksjonell utvikling (tilrettelegging for annet bruk) samt utvikling for ivaretagelse av krav til inneklimateknikk, brannsikkerhet, energieffektivisering, etc.
<u>S</u> ervice	Service benyttes om eiendomsrelaterte oppgaver som utføres for å støtte primærenheten, f. eks. tilrettelegging/rigging av lokaler og internpost-/budtjeneste.
<u>R</u> ehabilitering	Rehabilitering omfatter større sett av aktiviteter forbundet med å redusere eller eliminere et eksisterende vedlikeholdsetterslep, enten for en avgrenset installasjon/bygningsdel (ventilasjonsanlegg, tak, vinduer) eller for hele bygningen under ett. En skiller ofte mellom bygningsteknisk begrunnet og funksjonelt begrunnet rehabilitering, der sistnevnte har overlapp med utvikling.

3.3.2. Eiendomsforvaltningen i Vestby kommune

Eiendomsforvaltningen i Vestby kommune er organisert på følgende måte:



Figur 2: Organisasjonsplan RO-Eiendom

Eiendomsforvaltningen i Vestby kommune består av et Vaktmesterteam som inkluderer 11 årsverk. I tillegg har renholdsteamet 24,5 årsverk og prosjektgruppen 2 stillinger (RO - Intervju).

Resultatområdet eiendom har ansvaret for nye byggeprosjekter, ombygging, forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eiendommer (vestby.kommune.no/eiendom). Det er spesifisert følgende ansvarsområder:

- Skoler, barnehage, sykehjem, omsorgsboliger, idrettsbygg, ungdomsklubber, Rådhus
- Nye byggeprosjekter (innehar byggherrefunksjonen på vegne av kommunen)
- Utbygging og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse
- Kjøp og salg av kommunal eiendom, bebygd og ubebygd
- Utleie av kommunale leiligheter, boliger og næringsbygg
- Drift, vedlikehold og renhold i kommunale bygg
- Vaktmestertjenester
- ENØK-tiltak
- Brannsikring/HMS
- Vakthold
- Festekontrakter

Eiendomsenheten har også ansvaret for vedlikehold av lekeplasser og lekeapparater som befinner seg på friområder, som ellers sorterer under park og anlegg.

Det er også utarbeidet en tjenestebeskrivelse som definerer ansvarsfordelingen mellom Eiendomsenheten og virksomhet/brukere av kommunens bygg.

3.3.3. Plan og Styringsystemer: Vestby kommuneplan og handlingsplan

Vestby kommunes eiendomsforvaltning er forankret i kommuneplanen og handlingsplanen. I kommuneplanen for 2007-2019 vedørende eiendom er et hovedmål formulert.

«Tilby hensiktsmessige lokaler for kommunale tjenesteproduksjon og boligutleiery, herunder nybygg, forvaltning, drift og vedlikehold» (Kommuneplanen 2007-2019:23).

Videre har Vestby kommune formulert et overordnet mål for eiendom i kommunens handlingsplan for 2013-2016:

«Opprettholde en organisasjon med motiverte personer som gir god tjenesteyting til brukerne og viser god gjennomføringsevne av vedtatte prosjekter og ordinære FDV oppgaver» (Vestby kommunes handlingsplan 2013-2016:35). Handlingsplanen er mer detaljert, bl.a. med mer detaljerte mål og tiltak, sammenlignet med kommuneplanen.

Fokusområder	Tjenester til innbyggerne	Medarbeidere	Økonomi
Hovedmål	T1. Gjennomføre vedtatte prosjekter innenfor tidsrammer og budsjett T2. Tilfredsstillende renhold i kommunen T3. Godt inneklima i skoler og barnehager	M1./M2. Motiverte og ansvarsbevisste medarbeidere.	Ø1. Holde budsjetttramme
Suksess-faktorer	T1. Fokus på økonomi, tilstrekkelig tid, personell og kompetanse. T2. fagutdanning av egne renholdere T3. Gjennomføring av inneklimamålinger i skoler og barnehager	M1.1. Raske og gode tilbakemeldinger M1.2. Heving av kompetanse M1.3. Samarbeid i beslutninger M2. Medarbeider-Tilfredshet	Ø1.1. God periodisering og bestillingsrutiner Ø1.2. Budsjett og agendaen i avd.møter og driftsmøter
Styringsindikatorer	T1. Tidsfrister i handlingsprogrammet T2. Antall renholdere som får fagopplæring T3. Andel skoler og barnehager som har fått inneklimamålinger	M1. Sykefravær M2. Medarbeider-tilfredshetsundersøkelse	Ø1. Avvik mellom revidert budsjett og regnskap-
Resultat fra sist måling	T1. Ingen avvik T2. 5. T3. Nytt tiltak	M1. 10.51 % M2. 4,5	Ø1. Avvik: Underskudd 1,47 % (2011)
Ambisjonsnivå	T1. Ingen avvik T2. 5. T3. 50 % av alle skoler og barnehager	M1. <10 % M2. >4,5.	Ø1. < 1% avvik.

Tabell 2: Handlingsplan 2013-2016: Eiendom

Handlingsprogrammet legger i all hovedsak vekt på organiseringen av personell, samt renhold og inneklimamålinger i skoler og barnehager. Det er opplyst fra kommuneadministrasjonen for eiendom at dette ligger til grunn for årsbudsjettet. RO-leder for eiendom henviser til kommunens handlingsplan (tabell 2) for 2013-2016 vedrørende den overordnede strategien for eiendomsforvaltningen.

I handlingsplanen fra 2013-2016 er ikke mål for FDV av eiendomsmassen spesifisert. RO-leder forteller at bygningsmessig vedlikeholdsplan ligger til grunn for målsettingene i kommunen.

I vedlikeholdsplanen for offentlig bygg for 2011/2012 og vedlikeholdsplanen for kommunale boliger/leiligheter for 2011/2012 er det ikke spesifisert mål for eiendomsmassen. I begge disse dokumentene er det skrevet at planene skal være et «dynamisk verktøy for en forutsigbar planlegging av vedlikeholdstiltak» (Vedlikeholdsplaner: offentlig bygg og kommunale boliger/leiligheter 2011-2012:3).

3.3.4. Rapportering til politiske organer

I årsmeldingen fra 2012 omfattes nøkkeltall vedrørende økonomi (lønnsutgifter, driftsutgifter osv.) og informasjon om antall årsverk og sykemeldinger. I tillegg inneholder årsmelding informasjon om utvalgte mål og tiltak fra handlingsplanen, samt informasjon om disse er nådd eller utført.

Årsmeldingen inneholder også en kort oppsummering av følgende områder:

- Vedlikehold og drift av kommunale bygg: Her konkluderes det blant annet med at dette fungerer tilfredsstillende.
- Renholdstjenesten: Seksjonen har høyt sykefravær, men tilbakemeldinger om gjennomført renhold er tilfredsstillende.
- Kommunale boliger: Det konkluderes med at utleie fungerer godt (stadig flere boliger rullerer og standarden har økt).
- Liste over investeringsprosjekter.

I 1. tertialrapport 2013 følges enkelte mål og tiltak fra handlingsplanen opp. Herunder er det spesifisert hvorvidt de utvalgte mål er nådd, eller hvordan mål skal oppnås i påfølgende periode. Videre inneholder 1. tertialrapport en kort oppsummering av utvalgte satstingsområder. Dette inkluderer blant annet investeringsprosjekter.

Ifølge Vestby kommunes eiendomsadministrasjon går månedsrapporter til rådmannen via økonomisjefen i kommunen. Ifølge eiendomsadministrasjonen er det løpende rapportering som i all hovedsak fokuserer på økonomi, men som også inneholder en kortfattet oppsummering av aktivitetene.

Politiske vedtak følges opp med tilbakerapportering av mindre prosjekter ved ferdigstilling. Ved større prosjekter følges prosjekter opp ved tertialrapporter når prosjektet er i gang. Kommunen opplyser at de i slike tilfeller har en byggekomite som består av politikere hvor eiendomsadministrasjonen har sekretariatsansvar.

3.4. Vår vurdering

Problemstilling 1

Har Vestby kommune overordnede mål og et rasjonelt system for planlegging, drift og styring av eiendomsforvaltningen? Hvordan er kommunikasjon og rapportering til politiske organer?

Mål

Vestby kommune har et overordnet mål for eiendomsforvaltningen i kommuneplanen. Dette hovedmålet er i all hovedsak knyttet opp mot å tilfredstille brukerbehov. Selv om hovedmålet dekker en vesentlig side av eiendomsforvaltningen, mener revisjonen at kommunen bør inkludere forhold knyttet til arealutnyttelse, opprettholdelse av realverdi og effektiv FDVU i de overordnede målene for eiendomsforvaltning. Dette samsvarer også med de fire første punktene for god eiendomsforvaltning som er oppstilt i avsnitt 3.3.3 på side 39 i NOU 2004:22.



Gul

Videre framgår målene i kommunens handlingsplan for 2013-2016. Blant annet er det spesifisert hovedmål, suksess-faktorer, styringsindikatorer, ambisjonsnivå, samt resultat fra sist måling. Målene og indikatorene er rettet mot brukere, økonomi og personell. Revisjonen finner ikke mål som er knyttet til forvaltning av eiendommene. Kommunen kunne for eksempel legge større vekt på kostnadseffektiv eiendomsforvaltning, miljøaspekt, svart arbeid, sosial dumping, korrupsjon og misligheter i sine målsettinger.

Styringsdokumenter

Kommunen har i tråd med lovverket utarbeidet og vedtatt styringsdokumenter og implementert et system for å følge opp mål og tiltak fra disse. Det arbeides med å oppdatere kommunens kommuneplan. Handlingsprogrammet med økonomiplan og årsbudsjett vedtas i desember, og disse følges opp gjennom tertialmeldinger og årsmelding. Dette er en normal struktur når det gjelder å gi administrasjonen rammebetingelser og målsetninger for å utføre oppgavene.



Gul

Handlingsprogrammet 2013-2016 inneholder ikke overordnet beskrivelse av tilstanden til kommunes eiendomsmasse. Vi finner heller ikke beskrivelse av om de økonomiske rammene er tilstrekkelige for å foreta et verdibevarende vedlikehold. Dette kunne vært presentert gjennom en analyse av rammen for vedlikehold sett opp mot tilstanden på den kommunale bygningsmassen og nivå på vedlikehold ut fra anerkjente kostnadsnøkler.

Vestby har videre utarbeidet vedlikeholdsplaner for kommunens eiendomsmasse. Dette er en mer detaljert plan for hvordan kommunens vedtatte rammer for vedlikehold skal benyttes. Vedlikeholdsplanen blir ikke politisk behandlet. Gjennom vaktmestermøtene (hver tredje uke) har eiendomsenheten et system for løpende å følge opp de aktivitetene som er forutsatt gjennomført. Vi har ikke fått opplyst om det er implementert et system for å rapportere tilbake til politisk organ på status knyttet til iverksettelse av vedtatte aktiviteter.

Rapportering

Rapportering til politiske organer gjøres gjennom tertialrapporter og årsmelding. I disse er det ikke tatt inn egen beskrivelse av forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse, med unntak av der det ligger an til å bli merforbruk i forhold til vedtatte rammer.



Gul

3.5. Konklusjon

Kommunen har et overordnet mål for eiendomsforvaltningen, men dette målet bør konkretiseres.

Kommunen har de formelle dokumenter for styring av eiendomsforvaltningen som forventes etter lovverket, så som handlingsprogram med økonomiplan og årsbudsjett, tertialmeldinger og årsmeldinger og årsregnskap. Handlingsprogrammet kunne vært mer konkret på tilstand i eiendomsmassen, herunder de økonomiske konsekvensene for å ivareta et verdibevarende vedlikehold. Videre bør planleggingen av vedlikeholdsbehovet oppdateres i en tilstandsrapport til 2013-nivå, jf. problemstilling 2 nedenfor. Oppdatert tilstandsrapport bør også presenteres i forbindelse med årsmelding.

Det er også revisjonens konklusjon at rapporteringen til de politiske organer kan forbedres, der man bør inkludere beskrivelser av forvaltning, drift og vedlikehold, gjerne gjennom målsettinger, knyttet til FDV-området.

4. Verdibevarende vedlikehold av bygninger

Problemstilling 2

Har kommunen et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger?

4.1. Revisjonskriterier

Naturlige revisjonskriterier er kommunens egne vedlikeholdsplaner, kommunelov og regnskapsforskrift, Norsk Standard 3424 Tilstandsanalyse av byggverk, jfr. også NS 3451 som definerer bygningsdeler og nedbryting av objekter.

Det er utarbeidet en standard for tilstandsanalyser som beskriver innhold og gjennomføring. Standarden operer med 4 tilstandsgrader⁴:

Tilstandsgrad 0	Meget god tilstand uten feil og mangler og kun ubetydelig slit og elde fra nybyggstandard.
Tilstandsgrad 1	Tilfredsstillende tilstand, hvor alle lover og forskrifter er ivaretatt. Noe slitasje og elde fra nybyggstandard.
Tilstandsgrad 2	Utilfredsstillende tilstand med et visst omfang av feil og mangler som krever teknisk utbedring og/eller avvik fra lover og forskrifter.
Tilstandsgrad 3	Dårlig tilstand med omfattende skader, feil og mangler. Mye slitasje. Betydelig behov for teknisk utbedring. Avvik fra lover og forskrifter.

I hovedsak ser vi på de formålsbygg som rapporteres til KOSTRA. Dette er skolelokaler, administrasjonsbygg, samt idretts- og kulturbygg. Det vil være naturlig å se om det foreligger oppdaterte tilstandsrapporter som også beregner vedlikeholdsetterslepet, og eventuelle planer om hvordan etterslepet skal hentes inn.

⁴ Norsk Standard NS 3424:2012 Tilstandsanalyse av byggverk

4.2. Forhold som skal besvares

- Kommunen bør ha oppdaterte tilstandsrapporter som beregner vedlikeholdsetterslepet.
- I de tilfeller hvor det foreligger eventuelle etterslep, bør kommunen ha utarbeidet planer for hvordan etterslepet skal hentes inn.
- I hvilken grad vedlikeholdet er gjennomført?
- Om kommunens vedlikeholdsutgifter er i tråd med etablerte standarder for verdibevarende vedlikehold.

4.3. Faktabeskrivelse

4.3.1. Tilstandsrapporter, planer og gjennomføring

Problemstillingen reiser spørsmål om hvorvidt kommunen har et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger. Dette er uttrykk for et optimalt vedlikehold, hvor art og omfang blir vurdert i et langsiktig, økonomisk perspektiv, samt opp mot politiske mål for eiendomsforvaltningen.

Vestby kommune utarbeidet vedlikeholdsrapporter på kommunale bygg i 2010, og sammendraget av disse var vedlegg til Handlingsprogrammet for 2011-2014. Rapportene inneholdt følgende tema:

- Bygningsdeler
- Beskrivelse
- Tilstand
- Levetid
- Forventet utskifting
- Kostnader

I tillegg ble den totale kostnaden på nødvendige oppgradering estimert, samt kostnadene ved nødvendige strakstiltak. Tilstandsrapporten viste bl.a. følgende:

Tjenesteområder	Oppgradering	Strakstiltak
Barnehager	2 930 000	980 000
Skoler	6 330 000	655 000
Boliger og leiligheter	12 967 000	2 877 000
Øvrige	8 040 000	1 505 000

Tabell 3: Utdrag fra tilstandsrapport 2010 Vestby kommune

Med utgangspunkt i det behandlede sammendraget fra vedlikeholdsrapportene utarbeidet eiendomsenheten en vedlikeholdsplan for offentlige bygg og en plan for kommunale boliger/leiligheter. Bakgrunnen for utarbeidelsen av slike planer var å kartlegge fremtidige vedlikeholdsoppgaver, samt å få knyttet vedlikeholdsutgiftene opp mot handlingsprogrammet. Vedlikeholdsplanene er konkrete på bygg, beskrivelse og tilstand, forventet utskifting og kostnader. Kostnadene er splittet i «oppgradering» og «strakstiltak», og er oppsummert i tabellen ovenfor (tabell 3). Det er gitt uttrykk for at vedlikeholdsplanene skal fungere som et verktøy for oppgaver som må utføres slik at nødvendig planlegging og budsjettering kan gjennomføres for å opprettholde standarden på bygningsmassen.

Vedlikeholdsplanen for 2013 for Vestby kommune er utviklet til å bli en mer tiltaksbasert plan. Planen inneholder tema/beskrivelser som objekt, tiltak, kostnadsestimat, igangsettelse, ansvar og utført.

Vestby kommune har vedlikeholdsmøter hver måned hvor blant annet RO-leder og fagleder for FDV deltar. I disse møtene gjennomgås offentlig og kommunale bygg for å vurdere hva slags arbeid som

er utført, samt planlegge hva slags type vedlikeholdsarbeid som skal utføres på utvalgte bygg. I dette møtet estimeres også kostnadene ved vedlikeholdsarbeidet.

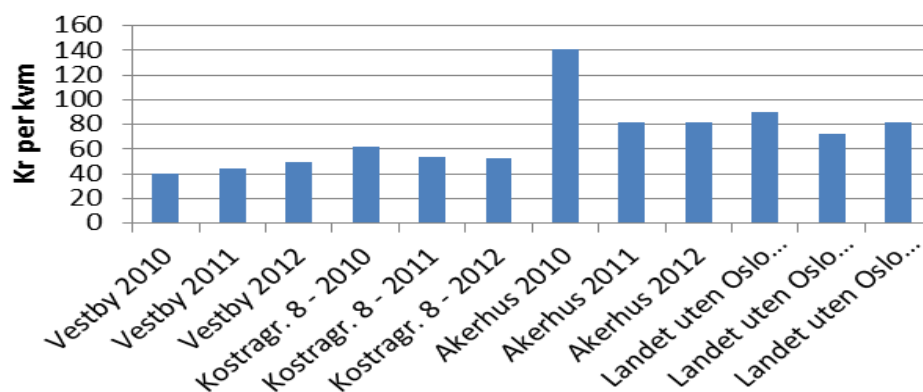
Vi har fått oversendt, som et eksempel, referat fra vaktmestermøtet 28.5.2013 hvor det vises til planlagte og gjennomførte kontroller av kommunale bygg. I tillegg framkommer det at vaktmestere har gjennomført nødvendige vedlikehold på ulike bygg i 2013. Dokumentet inneholder også kostnadene ved reparasjoner og vedlikehold. Kommunen har et elektronisk system for oppfølging av kommunens eiendomsmasse (Lydia), og informasjonen om gjennomførte tiltak legges inn i systemet. Samtidig påpeker RO-leder for eiendom at det pågår en prosess for å ajourføre systemet, samt å kunne nyttiggjøre seg av det i størst mulig grad framover.

4.3.2. Vedlikeholdsutgifter

Forfallskostnader⁵ oppstår på grunn av forsømt vedlikehold, og utgjøres av den del av et verdifall - eller påfølgende kostnader til rehabilitering - som kunne vært unngått ved en mer optimalisert vedlikeholdsstyring. Forfallskostnader opptrer som en potensiell kostnad, fordi det i et livsløpsperspektiv normalt er mer kostbart å ta igjen et vedlikeholdsetterslep (eller la eiendommene stå forfalte), enn å utføre et planmessig og delvis preventivt vedlikehold etter hvert som behovet oppstår. Diskusjonen om forfallskostnader kan knyttes opp til diskusjonen om såkalt verdibevarende vedlikehold. I KS-rapporten "Vedlikehold i kommunesektoren: Fra forfall til forbilde" (september 2008) er normen for årlig ressursbruk for verdibevarende vedlikehold estimert til kr. 170 pr. kvadratmeter BTA⁶. Det ligger i dette at ressursbruk under normnivået vil føre til forfallskostnader/vedlikeholdsetterslep på kommunens eiendommer.

KOSTRA-tall fra 2012 viser at Vestby kommune bruker kr. 49 per kvadratmeter til vedlikeholdsaktiviteter⁷. Vestby kommune bruker minst sammenlignet med gjennomsnittet for kommunegruppe 8, kommunene i Akershus og landet uten Oslo.

Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter



Figur 3: Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter per m2. Kilde: KOSTRA.

⁵ Det vises til NOU 2004:22, "Velholdte bygninger gir mer til alle" og KS-rapporten "Vedlikehold i kommunesektoren: Fra forfall til forbilde" fra september 2008.

⁶ KS, sept. 2008, s. 18. Normen er beregnet iht. NS 3454 (Livssyklus-kostnader for byggverk), dvs. som en annuitet over bygningens levetid, der levetiden er satt til 60 år og diskonteringsfaktoren til 6%. Normen er ekskl. MVA

⁷ Utgifter er kontoklasse 1 og 3, funksjonene 130, 221, 222, 261, 381 og 386, artene (070 + 230 + 250).

Ifølge kommuneadministrasjonen for eiendom har ikke Vestby kommune oppdatert informasjon om areal per objekt eller per funksjon. Tallene i figuren over bør bare brukes som en indikasjon på hva kommunen faktisk bruker på vedlikehold. Det er verdt å merke seg at kommunen har et pågående prosjekt for å måle opp eksisterende bygg, og trolig er det totale arealet på kommunale eiendommer større enn det som er oppgitt til KOSTRA.

4.4. Vår vurdering

Problemstilling 2

Har kommunen et godt verdibevarende vedlikehold av sine bygninger?

Tilstandsrapporter, planer og gjennomføring

Vestby kommune utarbeidet i 2010 tilstandsrapporter for alle kommunale bygg, boliger og leiligheter. Disse synliggjorde og tallfestet behovet for straktiltak og oppgraderinger i bygningsmassen. Revisjonen mener det er positivt at kommunen har fått utarbeidet disse vedlikeholdsplanene og tilstandsrapportene, blant annet med oversikt over tilstand og kostnadsestimater for oppgraderinger og straktiltak. Det er usikkert om oversikten gir en fullstendig oversikt over vedlikeholdsetterslepet, men den er uansett et godt hjelpemiddel til å få oversikt. Ifølge tilstandsrapporten er også tiltakene verdsatt til over 36 mill. i 2010. Dersom ambisjonen er å holde løpende oversikt over vedlikeholdsetterslep og verdibevarende vedlikehold, må den kartlagte informasjonen holdes vedlike løpende.



Gul

Det er opplyst at kommunen har et elektronisk system for oppfølging av kommunens eiendomsmasse (Lydia), og revisjonen ser dette som et godt hjelpemiddel for løpende oppfølging av planlagt og gjennomført vedlikehold. Det brukes aktivt i løpende oppfølging med vaktmestrene. Likevel er systemet (Lydia) ikke fullt ut oppdatert, og således noe ufullstendig som planleggings- og rapporteringsverktøy.

Vedlikeholdsutgifter

Vi bruker som utgangspunkt KS-rapportens normtall for kr. 170/kvm i verdibevarende vedlikehold i 2008 (ekskl. mva.), mens Vestby kommune etter KOSTRA-tallene bruker kr. 49/kvm i 2012. Førstnevnte indikator er bygget på såkalte «livssyklus-kostnader for byggverk» etter Norsk Standard, og må antas å være en komplett indikator. Vestby kommunes vedlikeholdsutgifter er i løpende priser for årene 2010 - 2012. Analyser av vedlikeholdsnivået i norske kommuner viser altså at et fåtall har et nivå på vedlikeholdet som sikrer realverdien på eiendomsmassen, jf. KS-rapporten. Til tross for at KS-rapporten ikke gir ett eksakt bilde på hva som skal til for å opprettholde verdien på kommunens eiendommer, gir det en pekepinn på hvor mye man burde ha brukt. Senere gjennomganger har vist at kommune-Norge i gjennomsnitt ikke er oppe på dette nivået. Det kan derfor konstateres at nivået på vedlikehold i Vestby kommune ikke er tilstrekkelig til å møte et verdibevarende vedlikehold.



Rød

Sammenlignes Vestby kommune med de andre kommunene i sin gruppe, bruker også kommunen mindre ressurser på vedlikehold. Hvorvidt andre kommuner har et verdibevarende vedlikehold, er ikke kjent, men sammenlignet mot KS-rapporten, er heller ikke disse kommuners vedlikeholdsomfang i nærheten tilstrekkelig til å dekke behovet for å opprettholde byggenes funksjonalitet. Forskjeller i vedlikeholdsomfang

mellom kommuner kan skyldes ulik tilstandsgrad på bygningsmassen, og at et lavere nivå i Vestby kommune kunne skyldes nyere og/eller bedre vedlikehold enn de man sammenligner seg med. På den annen side har kommunen i tilstandsrapporten skissert et behov for oppgradering og strakstiltak, som utgjør over 36 mill. i 2010. Det er antatt at det vesentligste av dette vedlikeholdsbehovet er ut over det som omfattes av det såkalte verdibevarende vedlikeholdet, altså det nivået som ordinært skal til for å sikre byggenes funksjonalitet i levetiden. Fordeles dette antatte vedlikeholdsetterlepet på bygningsmassen, vil det utgjøre over kr. 500/kvm bare i etterslep. Dette tyder ikke på at bygningsmassen i Vestby kommune er av god kvalitet.

Kommuneadministrasjonen for eiendom informerte også at kommunen har et pågående prosjekt for å måle opp arealet på kommunens bygningsmasse, der antagelsen er at man har oppgitt for lave verdier til KOSTRA-statistikken. I så fall vil kommunen kunne være på et ennå lavere nivå enn det KOSTRA-tallene viser i dag.

4.5. Vår konklusjon

Vestby kommune har utarbeidet tilstandsrapporter for kommunale bygg, som dokumenterer både et oppgraderingsbehov og behov for strakstiltak. Rapporten bør holdes løpende oppdatert om den skal benyttes i planlegging av vedlikehold av bygningsmassen. For øvrig er kommunens vedlikeholdsnivå betydelig lavere enn det et vedlikeholdsbehov skulle tilsi, og som heller ikke dekker vedlikeholdsetterlepet.

5. Økonomiske rammebetingelser

Problemstilling 3

Er de økonomiske rammebetingelsene tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter?

5.1. Revisjonskriterier

Vi benytter KOSTRA for å sammenligne kommunens nøkkeltall mot andre kommuner. Vi ser også på Norsk Standard 3424 Tilstandsanalyse av byggverk, jfr. også NS 3451 som definerer bygningsdeler og nedbryting av objekter. Vi vil i tillegg benytte oss av kommuneloven og forskrifter om budsjett og regnskap.

5.2. Forhold som skal besvares

- Hvordan er kommunens kostnadsbilde dersom vi sammenligner statistisk materiale knyttet til eiendomsforvaltningen med andre kommuner?
- Budsjetterer kommunen tilstrekkelige midler til eiendomsforvaltningen?
- Gir husleien dekning for kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-kostnader)?

5.3. Faktabeskrivelse

5.3.1. Kommunens kostnadsbilde sammenlignet med andre kommuner

Vi har sammenlignet Vestby kommune med andre kommuner ved bruk av tall hentet fra KOSTRA. Følgende grupper er benyttet:

- Kommunegruppe 8
- Kommuner i Akershus
- Landet uten Oslo

Dette er tilsvarende grupper som kommunen benyttet i årsmeldingen for 2012.

Figuren nedenfor viser at Vestby kommune bruker vesentlig mindre korrigerede brutto driftsutgifter til eiendomsforvaltning per kvadratmeter enn de vi sammenlignet med⁸. Det gjelder perioden fra 2010 til 2012. Korrigerede brutto driftsutgifter omfatter driftsutgiftene ved kommunens egen tjenesteproduksjon pluss MVA-utgift og avskrivninger minus dobbeltføringer i de kommunale regnskaper som skyldes viderefordeling av utgifter/interkjøp mv. Dette gjelder artene 690 Fordelte utgifter og 790 Internsalg. MVA-utgift og MVA-kompensasjon inkluderes i begrepet for å vise den delen av MVA-utgiften som ikke er kompensasjonsberettiget (netto MVA-utgift).



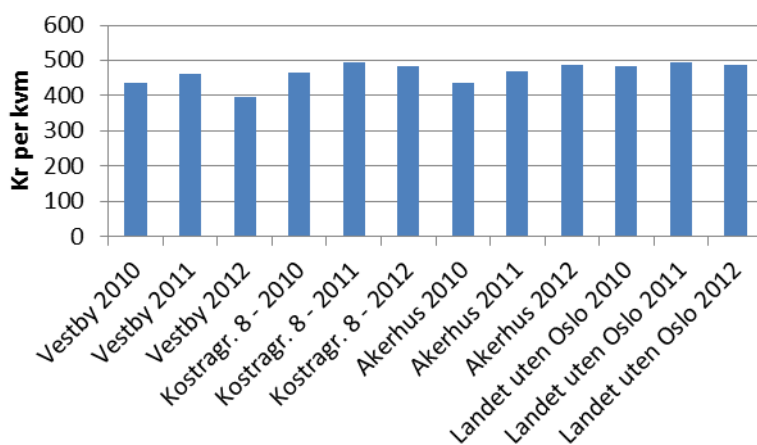
Figur 4: Utgifter til eiendomsforvaltningen per kvm. Kilde: KOSTRA

Ser vi på utgifter til driftsaktiviteter til eiendomsforvaltningen (figur 5), viser dette at Vestby kommune ligger noe under gjennomsnittet for kommunegruppe 8, Akershus og landet uten Oslo i perioden fra 2010 til 2012. Indikatoren omfatter blant annet administrasjonslokaler, barnehagelokaler, skolelokaler, institusjonslokaler, idrettsanlegg og kommunale kulturbygg

⁸ Korrigerede brutto driftsutgifter er kontoklasse 1 og 3, funksjonene 121, 130, 221, 222, 261, 381 og 386, artene (010..290)+429+590-(690,710,729,790)

Tall for 2012 viser at Vestby kommune bruker under 400 kroner mindre per kvadratmeter til driftsaktiviteter for eiendomsforvaltning. Gjennomsnittet for kommunegruppe 12 er for samme år nesten 500 kroner per kvadrat.

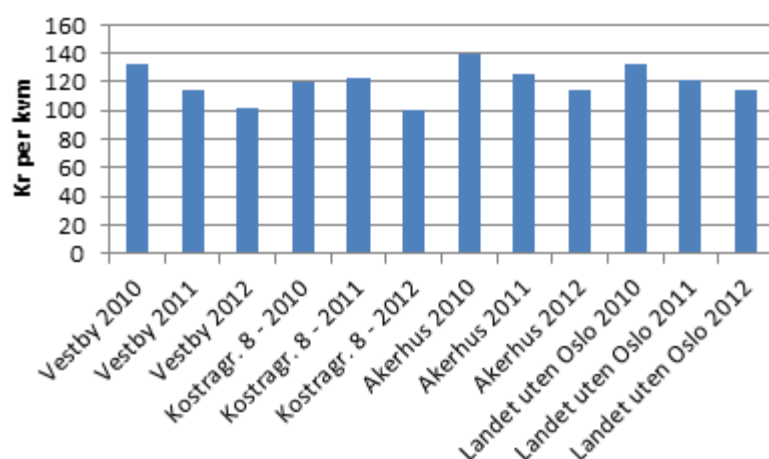
Utgifter til driftsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter



Figur 5: Utgifter til driftsaktiviteter: Kilde: KOSTRA

Figur 6 viser utgifter til energikostnader. Indikatoren omfatter blant annet administrasjonslokaler, barnehagelokaler, skolelokaler, institusjonslokaler, idrettsanlegg og kommunale kulturbygg. Statistikken viser at Vestby kommune ligger på nivå med gjennomsnittet for kommunegruppe 8, men ligger noe under gjennomsnittet for kommuner i Akershus og landet for øvrig hvor Oslo er holdt utenfor.

Energiutgifter for kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter



Figur 6: Energiutgifter: Kilde: KOSTRA

Årsmeldingene fra 2011 og 2012 viser at resultatområdet eiendom har fått tilført ressurser gjennom begge årene i form av budsjettjusteringer. Følgende tabell viser budsjett, revidert budsjett og regnskap for disse årene:

Tabell 4: Budsjett og Regnskap for Eiendom 2011/2012

År	2011	2012
Budsjett	31 102	38 500
Revidert Budsjett	57 100	62 748
Regnskap	59 917	62 747

Handlingsprogrammet viser den forventede økningen i utgifter til eiendomssektoren i perioden fra 2013 til 2016. Handlingsprogrammet og budsjettene er utformet slik at det gis en oversikt over konsekvensjusteringer av budsjettet, dvs. endringer i forhold til sist vedtatte budsjett. I perioden 2013-2016 er denne konsekvensjusteringen for Eiendom slik:

Tabell 5: Konsekvensjustert budsjett, Eiendom 2013-2016. Kilde: Handlingsprogram og vedtak 10.12.2012.

Konsekvensjustert budsjett

Eiendom Endring utgifter	Handlingsprogram 2013 - 2016 Endringer i forhold til budsjett 2012			
	2 013	2 014	2 015	2 016
Lønnskompensasjon	234 000	234 000	234 000	234 000
KLP økning	36 000	36 000	36 000	36 000
Leie av Kleverveien		-930 000	-930 000	-930 000
Prisøkning strøm	130 000	130 000	130 000	130 000
FDV barnehage Sole	250 000	500 000	500 000	500 000
FDV Hølen skole		500 000	500 000	500 000
FDV ny ungdomsskole		900 000	1 800 000	1 800 000
FDV Vestby gamle skole		300 000	300 000	300 000
FDV sykehjem			500 000	500 000
FDV barnehage Pepperstad			250 000	500 000
FDV Solhøy		-50 000	-50 000	-50 000
FDV Klubbhuset		-47 000	-47 000	-47 000
Miljøsertifisering	35 000	75 000	15 000	35 000
Varer og utstyr renhold	300 000	300 000	300 000	300 000
Tilsynsordning Vestby Arena				-800 000
Sum endringutgifter	985 000	1 948 000	3 538 000	3 008 000
Endring inntekter				
Utleie Vestby Arena	205 000	205 000	50 000	50 000
Sum endring inntekter	205 000	205 000	50 000	50 000

Det framkommer at økningene i FDV-kostnader gjelder to nye barnehager, styrking av rammen til FDV ved tre skoler og ett sykehjem. Det fremkommer ikke om styrkingen er knyttet til forvaltning, drift eller vedlikehold av byggene. Ser vi på kommunens bevilgninger til Eiendom, viser handlingsprogrammet følgende:

Tabell 6: Økonomiske konsekvenser, Eiendom om 2013-2016. Kilde: Handlingsprogram og vedtak 10.12.2012.

		B 2012	HP 2013	HP 2014	HP 2015	HP 2016	
25	Eiendom	Utg	46 200 000	47 100 000	50 759 000	49 903 000	50 273 000
26		Innt	7 700 000	7 905 000	7 905 000	8 450 000	8 450 000

Budsjettet 2012 viser utgangspunktet for bevilgningen, mens HP 2013-2016 viser vedtatte budsjetterramme.

Når det gjelder intern husleie, er det opplyst at det ikke beregnes intern husleie fra enhetene, de som er brukere av kommunens formålsbygg. Eiendomsenheten er rammefinansiert, og spørsmålet er derfor av mindre relevans ifølge kommuneadministrasjonen for eiendom.

5.4. Vår vurdering

Problemstilling 3

Er de økonomiske rammebetingelsene tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter?

Våre analyser viser at Vestby kommune bruker mindre ressurser på eiendomsforvaltning sammenlignet med gjennomsnittet for kommunegruppe 8, kommuner i Akershus og landet uten Oslo i perioden fra 2010 til 2012. For korrigerede brutto driftsutgifter i 2012 er utgiftene kr. 21/kvm lavere sammenlignet med kommunegruppe 8 (utgjør ca. 1,5 mill. på eiendomsmassen totalt), og sammenlignet mot kommuner i Akershus er nivået kr. 111/kvm. lavere. For utgifter til driftsaktiviteter tilsvarende forskjell kr. 87/kvm mot kommunegruppe 8 og kr. 91/kvm mot kommuner i Akershus. For utgifter knyttet til energikostnader er forskjellen mellom Vestby kommune og sammenlignbare kommuner marginal i 2012.



Rød

Kommunen har et basisbudsjett til eiendomsforvaltningen bygget på tidligere års budsjetter. I det konsekvensjusterte budsjettet er nye tiltak inkludert, men ikke økte bevilgninger for øvrig til FDV. Når vi ser på budsjettjusteringen i 2011 og 2012, ble denne basisbevilgningen økt med nær 100%. Dette indikerer at basisbudsjettet er vesentlig for lavt. Når vi ovenfor under problemstilling 2 konkluderte med at vedlikeholdsomfanget er vesentlig lavere enn behovet, er dette også med på å underbygge for lave budsjetter og langtidsbudsjetter.

Vi ser likevel at de vedtatte rammene og budsjettene til eiendomsforvaltning er noe styrket, særlig når vi sammenligner opprinnelig budsjett med revidert budsjett. Også Handlingsplanen for 2013 til 2016 viser at eiendomsforvaltning i årene som kommer får noe styrkede rammer. Dette synliggjør en prioritering av FDV området, men etter vår vurdering er ikke dette tilstrekkelig til å opprettholde realverdien på kommunens bygningsmasse.

5.5. Vår konklusjon

Vestby kommune bruker vesentlig mindre utgifter til eiendomsforvaltning sammenlignet med andre, og Handlingsprogrammet bygger på tidligere budsjetter uten å ta tilstrekkelig høyde for verdibevarende vedlikehold eller vedlikeholdsetterslep i planperioden.

6. Rådmannens høringsuttalelse og revisors kommentarer

Rådmannen uttaler i sin epost at faktafeil er synliggjort i tilbakesendt rapport. I tillegg kommenterer han at vi også bør se nærmere på omtale av handlingsprogram og budsjett, der årsbudsjettet er første året i handlingsprogrammet.

For øvrig mener rådmannen at rapportens vurderinger er for strenge. Når det for eksempel gjelder nivået på vedlikeholdsmidlene i forhold til andre kommuner, synes jeg det bør tas hensyn til at Vestby kommune har nyere bygningsmasse enn det som er vanlig.

Revisor opplyser at faktafeil er korrigert. Disse har ikke betydning for rapportens vurderinger og konklusjoner. Det er også tatt inn i vurderingen at et lavere vedlikeholdsomfang kan bety at kommunen har nyere eller bedre vedlikehold bygningsmasse sammenlignet med andre, men revisor ser dette i lys av det påviste vedlikeholdsettersepet og strakstiltakene. Dermed påvirker heller ikke dette revisors vurderinger og konklusjoner.

7. Vedlegg

Følgende dokumenter og kilder er benyttet i forvaltningsrevisjonen:

- Årsberetning og årsmelding 2010, 2011 og 2012
- Årsregnskap 2012
- Tertialrapporter 2012 og 2013
- Kommuneplan 2007-2019
- Boligsosial plan 2013-2016
- Handlingsprogram 2013-2016
- Vedlikeholdsplan 2013
- Kravspesifikasjon for FDV-dokumentasjon (Lydia)
- Referater fra vedlikeholdsmøter mai og juni 2012
- Oversikt over eiendommer i Vestby kommune
- Statistikkbanken KOSTRA (SSB)
- <http://www.vestby.kommune.no/eiendom.76343.no.html#sthash.EcCvhUDs.dpuf>

* * *