

FORVALTNINGSREVISJON

Eiendomsforvaltning



Inderøy kommune

Februar 2020

FR 1084



## FORORD

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne forvaltningsrevisjonen på oppdrag fra Inderøy kommunes kontrollutvalg i perioden mai 2019 til februar 2020.

Kontrollutvalget skal påse at forvaltningsrevisjon gjennomføres, jf. lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) § 23-2 punkt c). Forvaltningsrevisjon innebærer å gjøre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse, virkninger og regeletterlevelse ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger<sup>1</sup>.

Revisjonsteamet har bestått av oppdragsansvarlig Arve Gausen, prosjektmedarbeider Petter A. Gudding, og kvalitetssikrere Margrete Haugum og Hanne Marit Ulseth Bjerkan. Revisor har vurdert egen uavhengighet overfor Inderøy kommune, jf. kommuneloven § 24-4 og forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 3.

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til NKRFs<sup>2</sup> standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001.

Vi vil takke alle som har bidratt med informasjon i prosjektet. En oversikt over tidligere gjennomførte prosjekter finnes på vår hjemmeside [www.revisjonmidt norge.no](http://www.revisjonmidt norge.no).

Orkanger, 28.2.2020

Arve Gausen /s/

Oppdragsansvarlig revisor

---

<sup>1</sup> Kommuneloven § 23-3, 1.ledd

<sup>2</sup> Norges Kommunerevisorforbund, [www.nkrf.no](http://www.nkrf.no)

## SAMMENDRAG

Revisjon Midt-Norge SA har etter bestilling fra kontrollutvalget gjennomført en forvaltningsrevisjon av eiendomsforvaltning i Inderøy kommune.

Følgende problemstilling er besvart i undersøkelsen:

Har kommunen etablert hensiktsmessige system og rutiner for å ivareta et godt, langsiktig vedlikehold av kommunale bygninger?

For å besvare problemstillingen har revisjonen gått gjennom sentrale dokumenter for kommunens eiendomsforvaltning, innhentet nøkkeltall fra KOSTRA<sup>3</sup> og gjennomført intervjuer av ansatte med sentrale roller i forvaltning av kommunens eiendom. Vi har også gjennomført spørreundersøkelser rettet mot vaktmestere og enhetsledere i kommunen.

Revisor konkluderer med at Inderøy kommune har svakheter i system og rutiner for å ivareta et godt, langsiktig vedlikehold av kommunale bygninger. Til grunn for konklusjonen har revisor lagt stor vekt på at kommunen ikke har utarbeidet og vedtatt overordnede mål og strategier for forvaltning av kommunens bygningsmasse. Videre har revisor lagt vekt på at dokumentasjon av tilstanden til kommunens bygningsmasse ikke er ajourført over tid og at det er mangelfull oppfølging av behov for langsiktig/planmessig vedlikehold. Revisors oppfatning er samtidig at kommunen i stor grad har ivaretatt akutte vedlikeholdsbehov, samt oppfølging av pålegg etter tilsyn, på en tilfredsstillende måte.

Til grunn for konklusjonen har revisor videre lagt vekt på at kommunen har basert seg på manuelle systemer for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov. Med bakgrunn i behov og ønsker formidlet fra ansatte som jobber med vedlikehold forbereder kommunen implementering av et digitalt system (FDV-bygg) for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov, som er viktig å ta i bruk. Revisor har lagt vekt på at det synes å være noe uklarhet mellom kommunen og Inderøy Kulturhus AS om nivå/kvalitet på drift-/vedlikehold av bygningsmassen tilhørende Inderøy Kulturhus AS.

På bakgrunn av våre vurderinger og konklusjoner anbefaler vi at:

- Kommunen bør utarbeide mål og strategier for forvaltning av kommunens bygningsmasse
- Kommunen bør innføre en rutine for regelmessig oppdatering/ajourføring av dokumentasjon av tilstanden til kommunens bygningsmasse

---

3 Kommune-Stat-rapportering, Statistisk Sentralbyrå - SSB

- Kommunen bør stille tilstrekkelig kapasitet til rådighet for å sikre vellykket implementering av systemet FDV-bygg

# INNHALDSFORTEGNELSE

Forord .....	3
Sammendrag.....	4
Innholdsfortegnelse .....	6
1 Innledning.....	8
1.1 Bestilling.....	8
1.2 Problemstillinger.....	8
1.3 Revisjonskriterier.....	9
1.4 Metode .....	9
1.5 Eiendomsforvaltning nasjonalt og lokalt.....	11
2 Vedlikehold av kommunale bygninger .....	14
2.1 Områder som belyses i undersøkelsen.....	14
2.2 Revisjonskriterier.....	14
2.3 Data .....	14
2.3.1 Mål og strategier .....	15
2.3.2 Tilstand og vedlikeholdsbehov .....	16
2.3.3 Arealbruk og ubenyttet bygningsmasse .....	26
2.4 Vurdering.....	27
2.4.1 Mål og strategier .....	27
2.4.2 Tilstand og vedlikeholdsbehov .....	28
2.4.3 Arealbruk og ubenyttet bygningsmasse .....	29
3 Høring .....	30
4 Konklusjoner og anbefalinger .....	31
4.1 Konklusjon.....	31
4.2 Anbefalinger .....	31
Kilder.....	32
Vedlegg 1 – Utledning av revisjonskriterier.....	33
Vedlegg 2 – Spørreundersøkelse .....	36
Vedlegg 3 – Høringssvar .....	38

## Figurer

Figur 1.	Administrativ organisering .....	12
Figur 2.	Utgifter til energi-, vedlikehold- og renholds utgifter i Inderøy kommune.....	17
Figur 3.	Utgifter til energi-, vedlikehold- og renholds utgifter sammenlignet med andre (2015-2018) .....	18
Figur 4.	Utgifter til driftsaktiviteter og kommunal eiendomsforvaltning i Inderøy kommune (2015-2018) .....	19
Figur 5.	Gjennomsnittlige utgifter i perioden 2015-2018 til driftsaktiviteter og kommunal eiendomsforvaltning sammenlignet med andre .....	19
Figur 6.	Rapporteringslinje fra vaktmester til rådmann.....	24

# 1 INNLEDNING

I dette kapittelet gjennomgår vi bestilling, problemstillinger og bakgrunn for prosjektet.

## 1.1 Bestilling

Med bakgrunn i Plan for forvaltningsrevisjon 2016-2020, vedtok kontrollutvalget i Inderøy kommune i sak 2/19 og 8/19 å bestille en forvaltningsrevisjon av eiendomsforvaltningen.

Vedtaket lyder som følger: kontrollutvalget bestiller en forvaltningsrevisjon av vedlikehold av kommunal eiendom: Prosjektet må omfatte forebyggende vedlikehold av kommunens bygningsmasse.

I bestillingsmøte presiserte kontrollutvalget at følgende spørsmål er aktuelle å belyse nærmere:

- Har kommunen en overordnet strategi for å ta vare på bygningsmassen?
- Hvordan blir dette fulgt opp og organisert?

Revisor oversendte en prosjektplan for gjennomføring av forvaltningsrevisjonen til behandling i kontrollutvalget. Kontrollutvalget vedtok i sak 13/19 en prosjektplan med følgende fokusområder/avgrensninger:

Revisjonens fokus er på å gjennomgå og vurdere kommunens system og rutiner knyttet til vedlikehold av kommunale bygg samt om disse er hensiktsmessige når det gjelder å utøve et godt langsiktig vedlikehold. Revisjonen viser til problemstillinger for nærmere avgrensninger.

Revisjon vil ikke utføre beregninger knyttet til vedlikeholdsbehov eller tilstandsvurderinger knyttet til kommunens bygningsmasse, men fremskaffe informasjon som kommunen selv har skaffet seg oversikt over og rapportere dette til kommunestyret. Revisjonen vil ikke intervju brukergupper tilknyttet kommunens bygningsmasse.

## 1.2 Problemstillinger

Følgende problemstillinger vil bli besvart i undersøkelsen:

Har kommunen etablert hensiktsmessige system og rutiner for å ivareta et godt, langsiktig vedlikehold av kommunale bygninger?

For å besvare hovedproblemstillingen rettes søkelys på følgende relevante områder for forvaltning av kommunens bygningsmasse:

- Oppfølging av egne vedtatte målsettinger/strategier knyttet til vedlikehold av kommunens bygningsmasse
- Oversikt over tilstandsvurderinger og vedlikeholdsbehov for egen bygningsmasse



- Organisering, kompetanse/kapasitet og ansvar for drift og oppfølging av kommunens bygningsmasse
- Oppfølging av daglig vedlikeholdsbehov fungerer systematisk for drift av bygningsmassen
- Arealbruk og oversikt over ubenyttet bygningsmasse

### 1.3 Revisjonskriterier

Ifølge forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner (§ 15) skal det etableres revisjonskriterier for gjennomføring av forvaltningsrevisjon. Revisjonskriterier er de krav og forventninger som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/vurderes i forhold til. Disse kriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området. Slike autoritative kilder kan være lov, forskrift, forarbeider, rettspraksis, politiske vedtak (mål og føringer), administrative retningslinjer, samt statlige føringer og praksis. I denne forvaltningsrevisjonen har vi benyttet oss av følgende kilder til revisjonskriterier:

- Lov om kommuner og fylkeskommuner frem til oktober 2019
- Internkontrollforskriften
- NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle
- Veiledere fra KS og NKF om forvaltning av eiendom

Kriteriene er operasjonalisert i kapitel 2.2 og utledet i vedlegg 1.

### 1.4 Metode

Problemstillingen i dette prosjektet er besvart med data fra gjennomgang av sentrale dokumenter for kommunens eiendomsforvaltning, nøkkeltall fra KOSTRA<sup>4</sup>, intervjuer og spørreundersøkelser med sentrale ansatte for kommunens eiendomsforvaltning.

I prosjektet har revisjonen innhentet nøkkeltall fra Statistisk sentralbyrå og KOSTRA for å belyse kommunens forvaltning av bygg. Tall for Inderøy kommune er sammenlignet med gruppegjennomsnittet for sammenlignbare kommuner. Revisjonen tar forbehold om mulige kilder til feil i tallmaterialet og vil derfor benytte statistikken med varsomhet.

Revisjonen har gjennomført intervjuer med i alt syv personer, fordelt på tre ulike intervjuer. Første intervju var med rådmann og sektorleder for eiendom og kommunal teknikk. Andre intervju var med tjenesteleder bygg og koordinator for vaktmesterne. Det siste intervjuet var med driftsleder (fungerende daglig leder) og to driftsassistenten ved Inderøy Kulturhus AS.

---

4 Kommune-Stat-rapportering, Statistisk Sentralbyrå - SSB

Intervjuene ble gjennomført ved at revisjonen stilte spørsmål fra en forberedt intervjuguide. Fra intervjuene ble det ført referat som senere ble verifisert av intervjuobjektet.

Tabell 1. Oversikt over gjennomførte intervjuer.

Dato	Intervjuobjekt	Sted
26/8-19	Rådmann og sektorleder eiendom og kommunalteknikk	Rådhuset i Inderøy
29/10-19	Tjenesteleder bygg og koordinator for vaktmestere	Rådhuset Inderøy
29/10-19	Driftsleder/fungerende leder for Inderøy Kulturhus AS og to driftsassistenten	Inderøy Kulturhus AS

Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

I prosjektet har revisjonen gjennomført to spørreundersøkelser. Undersøkelsene ble utformet i spørreskjemaverktøyet SurveyXact og gjennomført ved utsending i e-post. Vi har i vedlegg 2 vist nærmere til spørreundersøkelsene. Før utsending ble undersøkelsen gjennomgått av fagfeller i revisjonen og av sektorleder for eiendom og kommunalteknikk i Inderøy kommune. Invitasjon til å delta i undersøkelsen ble distribuert til syv vaktmestere i kommunen via epost den 18.oktober 2019. Det ble sendt purring til en respondent 30.oktober 2019. Undersøkelsen ble avsluttet 1.november med en svarprosent på 100 %.

Den samme prosessen ble gjennomført før utsending av spørreundersøkelsen til enhetsledere. Invitasjon til å delta i undersøkelsen ble distribuert til 15 enhetsledere i kommunen via epost den 18.oktober 2019. Det ble sendt puringer til 13 respondenter den 30. oktober og til 8 respondenter 1.november. Undersøkelsen ble avsluttet 11.november. Revisjonen hadde da fått inn 13 komplette besvarelser, som gir en svarprosent på 86,6 %. I tillegg hadde en respondent besvart de 2 første spørsmålene.

I vedlegg 2 gjør vi nærmere rede for utformingen av spørreundersøkelsene. For enkelhets skyld er kategoriene «helt enig» og «delvis enig» slått sammen til kategorien «enig» når vi refererer til data fra spørreundersøkelsen i rapporten. Tilsvarende er svarkategoriene «delvis uenig» og «helt uenig» slått sammen til kategorien «uenig».

Vi mener at innsamlede data er tilstrekkelig for å besvare undersøkelsens problemstilling og kriterier.

## 1.5 Eiendomsforvaltning nasjonalt og lokalt

### Nasjonalt

Norske kommuner og fylkeskommuner forvalter store verdier i form av eiendommer og bygninger. Bygningsmassen er en avgjørende innsatsfaktor for all kommunal tjenesteyting. 15 – 20 % av kommunenes budsjetter går med til å huse den kommunale virksomheten. Som for en del av samfunnets øvrige infrastruktur, er det ved flere anledninger påpekt mangelfullt vedlikehold og store oppgraderingsbehov knyttet til skolebygg, aldershjem og barnehager. Etterslepet på bygningsvedlikehold på landsbasis er stort. I rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren<sup>5</sup>», blir det konkludert med at etterslepet i den kommunale bygningsmassen er økende.

Også i KS sin veileder «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold» blir det framhevet at et godt løpende vedlikehold er lønnsomt. Ifølge veilederen kan det være vanskelig for kommunene å få tatt igjen alle nedprioriterte oppgaver innenfor et budsjettår. Hver kommune må ta nødvendige utbedringer inn i økonomiplanene og utføre et planlagt vedlikehold over flere år. Ved manglende eller lavt vedlikehold, kan et bygg være nedslitt tidligere enn beregnet. Kommunene kan bli nødt til å gjennomføre akutte tiltak som krever ekstraordinære bevilgninger. Manglende vedlikehold kan også føre til en tidligere total rehabilitering som må finansieres med lån. Med lånene øker driftsutgiftene i form av renter og avdrag som kan medføre langt høyere kostnader per kvadratmeter/år enn det et planmessig vedlikehold årlig ville medføre.

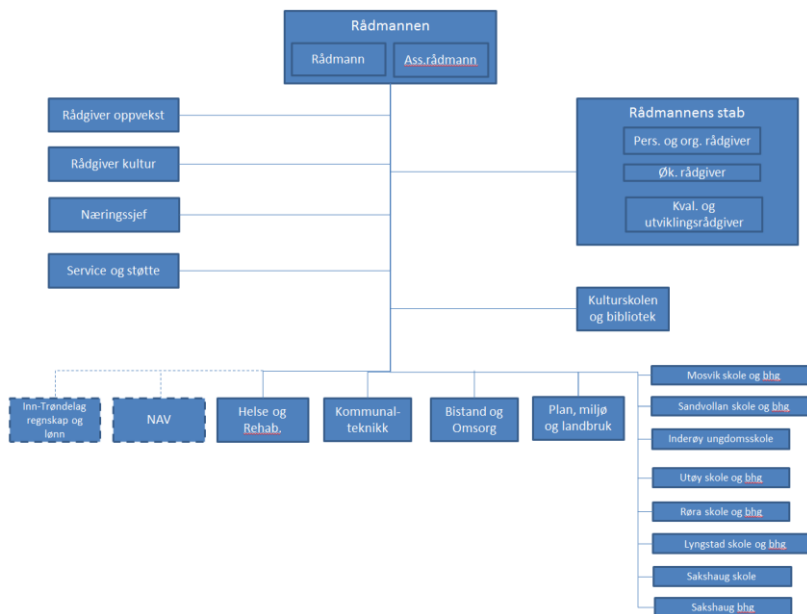
### Organisering i Inderøy kommune

I kommunens årsrapport for 2017 vises det til at kommunen er administrativt organisert i en to-nivåmodell med to formelle beslutningsnivåer; rådmann og enhetslederne.

---

<sup>5</sup> Fra forfall til forbilde" (2008), utarbeidet av Multiconsult & PricewaterhouseCoopers - PwC på vegne av KS

Figur 1. Administrativ organisering



Kilde: Inderøy kommune

Rådmannen er øverste leder for kommunens administrasjon. Rådmannen leder administrasjonens arbeid med å forberede saker for folkevalgte organer, og er ansvarlig for at disse er forsvarlig utredet.

Rådmannens ledergruppe består av assisterende rådmann og enhetsledere. Inderøy kommune har hatt 14 definerte enheter ved undersøkelsestidspunktet. Enhetslederne er i praksis delegert rådmannens myndighet innenfor sine ansvarsområder. Enhet for eiendom og kommunalteknikk har ansvar for blant annet forvaltning av bygg. Bygg som driftes av kommunen omfatter blant annet skoler, barnehager, sykehjem, boliger og rådhuset.

### Inderøy Kulturhus AS

Inderøy Kulturhus ble tatt i bruk våren 1990, og var det første store kulturhuset på Innherred. Bakgrunnen for bygningsmassen var behovet for kroppsøvingslokaler for grunnskolen i Inderøy og lokaler for Inderøy videregående skole. Som et felles løft for hele kommunen ble det bygget en idrettshall og konsertsal med servicearealer midt imellom. Disse arealene inneholder undervisningsrom og garderober. Senere er det bygget arealer for Folkebiblioteket som også brukes som skolebibliotek.

Ny organisasjonsform ble vedtatt av kommunestyret i sak 21/2016 for Inderøy Kulturhus AS. Selskapet er 100 prosent eid av Inderøy kommune. Det foreligger en avtale om kjøp av tjenester mellom Inderøy kommune og Inderøy kulturhus AS, fra 1.1.2017. Avtalen er forankret i samarbeidsavtalen mellom Trøndelag fylkeskommune og Inderøy kommune om utvikling og drift av Akset kultur og skolesamfunn. Dette omfatter forvaltning og teknisk drift av Inderøy

videregående skole, Inderøy ungdomsskole, Sakshaug barneskole, Inderøy Kulturskole, Inderøy Bibliotek.

I intervju sies det at Inderøy Kulturhus AS opprinnelig var et andelslag bestående av privatpersoner, lag/foreninger og Inderøy kommune. Ved opprettelsen i 1990 bestod andelslaget av Inderøyhallen.

I 2016 stod nytt og utvidet bygg ferdig. Bygget heter AKSET kultur- og skolesamfunn. Som følge av at deler av bygget leies av fylkeskommunen (Inderøy videregående skole) og krav i regelverket for offentlige anskaffelser, ble det nødvendig å endre selskapsform. Den første november 2016 ble Inderøy kulturhus AS opprettet.

## 2 VEDLIKEHOLD AV KOMMUNALE BYGNINGER

I dette kapittelet besvares problemstilling om: Har kommunen etablert hensiktsmessige systemer og rutiner for å ivareta et godt, langsiktig vedlikehold av kommunale bygninger?

### 2.1 Områder som belyses i undersøkelsen

For å besvare hovedproblemstillingen rettes vårt fokus på følgende relevante områder for forvaltning av kommunens bygningsmasse:

- Oppfølging av egne vedtatte målsettinger/strategier knyttet til vedlikehold av kommunens bygningsmasse
- Oversikt over tilstandsvurderinger og vedlikeholdsbehov for egen bygningsmasse
  - Organisering, kompetanse/kapasitet og ansvar for drift og oppfølging av kommunens bygningsmasse
  - Oppfølging av daglig vedlikeholdsbehov fungerer systematisk for drift av bygningsmassen
- Arealbruk og oversikt over ubenyttet bygningsmasse

### 2.2 Revisjonskriterier

Følgende revisjonskriterier er operasjonalisert for overnevnte områder:

- Kommunen bør ha klare mål og strategi for vedlikehold av kommunens bygningsmasse
- Kommunen bør ha rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov av kommunens bygningsmasse, dette bør omfatte et system for:
  - innmelding av vedlikeholdsbehov
  - organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (umiddelbare og langsiktige vedlikeholdsbehov)
  - tilbakemelding til brukere av bygg (om igangsatt/utsatt/utført vedlikehold)
  - ansvar for oppgavene er tydelig fordelt
- Kommunen bør holde løpende oversikt over arealbruk og ubenyttet bygningsmasse

Utleddningen av revisjonskriteriene er vist i vedlegg 1.

### 2.3 Data

I dette kapitlet presenteres data fra intervju, dokumentgjennomgang, spørreundersøkelse og SSB – KOSTRA som belyser overnevnte kriterier.

### 2.3.1 Mål og strategier

#### **I denne delen ser vi om kommunen har etablert klare mål og strategier for vedlikehold av kommunens bygningsmasse.**

Ifølge rådmannen er politikerne opptatt av vedlikeholds nivået, men det foreligger ikke konkrete føringer fra politisk nivå. Enhet for kommunal teknikk har ansvar for utarbeidelse av vedlikeholdsplaner. Ifølge leder for kommunal teknikk står det noe om strategi for eiendomsforvaltning i kommuneplanens samfunnsdel. Tjenesteleder bygg og koordinator for vaktmesterne er ikke kjent med at det foreligger målsetninger og strategier for eiendomsforvaltningen fra politisk hold, men opplyser at det i november 2015 ble fremlagt en rapport med en vurdering av tilstand i kommunale bygg.

Rapporten knyttet til vurdering tilstand kommunale bygg ble behandlet i Hovedutvalg for Natur som tok denne til orientering<sup>6</sup>. I saken vises det til at i forrige planperiode var det planlagt å utarbeide en vedlikeholdsplan for kommunale bygg. Arbeidet med planen startet høsten 2014, og i oktober 2015 ble en rapport med vurdering av tilstanden i kommunale bygg ferdigstilt. I løpet av denne prosessen har man grovt kartlagt tilstanden og vedlikeholdsetterslepet på den kommunale bygningsmassen. Man har også utført energimerking av de byggene der dette er nødvendig. Drift- og vedlikeholdsbudsjettene til eiendom og kommunalteknikk er gjennomgått, vurdert opp mot nasjonale normer, og sett i forhold til beregnet kostnadsoverslag på etterslep vedlikehold. I påvente av en avklaring av strukturdebatten og revidering av boligsosial handlingsplan, ble utarbeidelsen av en langsiktig vedlikeholdsplan utsatt. I rapporten ble det anbefalt blant annet at kommunen må vedta målsettinger og strategiske valg for bygningsmassen, vedlikeholdsplan og øke årlig vedlikeholdsbudsjett.

I kommuneplanens samfunnsdel 2017-2030<sup>7</sup> står det at kommunen har et etterslep på kommunale bygg og at viktigste utfordringer fram mot 2030 er «arealeffektiv bygningsmasse tilpasset innbyggernes behov». I planens handlingsdel står det også at det i 2017 var planlagt revidering av temaplan for kommunale bygg. Revisor er ikke kjent med om kommunen tidligere har hatt en temaplan for kommunale bygg.

I spørreundersøkelsen som ble sendt ut til vaktmestere og enhetsledere oppgir en vaktmester (14,3 %) å være «enig» i påstand om at kommunen har fastsatt tydelige mål for vedlikehold av kommunale bygg, mens fire vaktmestere (57,1 %) oppgir at de er «uenig» i påstanden. En vaktmester (14,3 %) er nøytral til påstanden og en (14,3 %) svarer «vet ikke».

---

<sup>6</sup> 16. November 2015, arkivsak 1578-1.

<sup>7</sup> Vedtatt juni 2017.

Blant enhetslederne er ingen «enig» i påstand om at kommunen har fastsatt tydelige mål for vedlikehold av kommunale bygg. Ti av fjorten enhetsledere (71,4 %) svarer at de er uenig i påstanden. Tre enhetsledere (21,4 %) er nøytrale til påstanden om tydelige målsetninger og en enhetsleder (7,1 %) svarer «vet ikke».

Vi spurte videre om det foreligger en plan for langsiktig vedlikehold av bygg. To vaktmestere (28,6 %) er «enig» og to (28,6 %) er «uenig» i påstand om at det foreligger en plan for langsiktig vedlikehold av bygg hvor de har vaktmesteransvar. En vaktmester (14,3 %) er «nøytral», mens to vaktmestere (28,6 %) oppgir «vet ikke» som svar på påstanden.

Til påstanden om at langsiktig vedlikehold i bygg de har ansvar for gjennomføres etter plan oppgir to vaktmestere (28,6 %) å være «enig», mens to vaktmestere (28,6 %) oppgir å være «uenig». To vaktmestere (28,6 %) er «nøytrale», mens en vaktmester (14,3 %) svarer «vet ikke».

En enhetsleder (7,7 %) er «enig» i påstand om at det foreligger en plan for langsiktig vedlikehold for bygg enheten disponerer, mens fem enhetsledere (38,5 %) er «uenig» i påstanden. Tre enhetsledere (23,1 %) er verken enig eller uenig og fire enhetsledere (30,8 %) «vet ikke» om det foreligger plan for langsiktig vedlikehold av bygg enheten disponerer.

Ingen av enhetslederne er «enig» i påstand om at langsiktig vedlikehold av bygg deres enhet disponerer gjennomføres i henhold til plan, mens fire enhetsledere (30,8 %) er uenig i påstanden. Fire enhetsledere (30,8 %) er verken enig eller uenig, mens fem enhetsledere (38,5 %) svarer «vet ikke» til påstand om at om langsiktig vedlikehold gjennomføres i henhold til plan.

### **2.3.2 Tilstand og vedlikeholdsbehov**

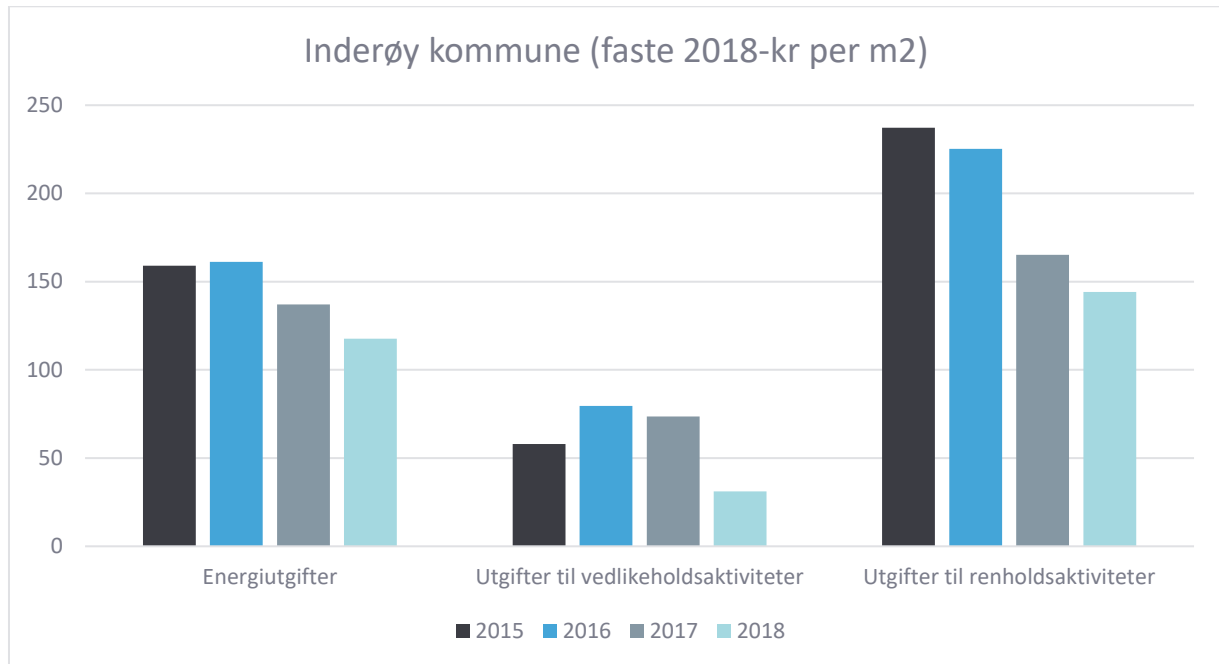
#### **I denne delen ser vi om kommunen har rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov av kommunens bygningsmasse.**

Revisor har hentet ut statistikk fra KOSTRA som viser utgifter for kommunens eiendomsforvaltning. Dette vil være relevant bakgrunnsinformasjon for kommunens eiendomsforvaltning og gir indikasjoner på kommunens utgifter til energi, drift, vedlikehold og renholdsaktiviteter.

Figur 2 nedenfor viser utviklingen i utgifter per kvadratmeter bygg til energi samt vedlikeholds- og renholdsaktiviteter i Inderøy kommune i perioden 2015-2018. Statistikken viser at utgifter til energi og renhold per kvadratmeter har gått ned i perioden. Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter per kvadratmeter bygg har i perioden variert mellom om lag 80 kr og 30 kr per m<sup>2</sup>.



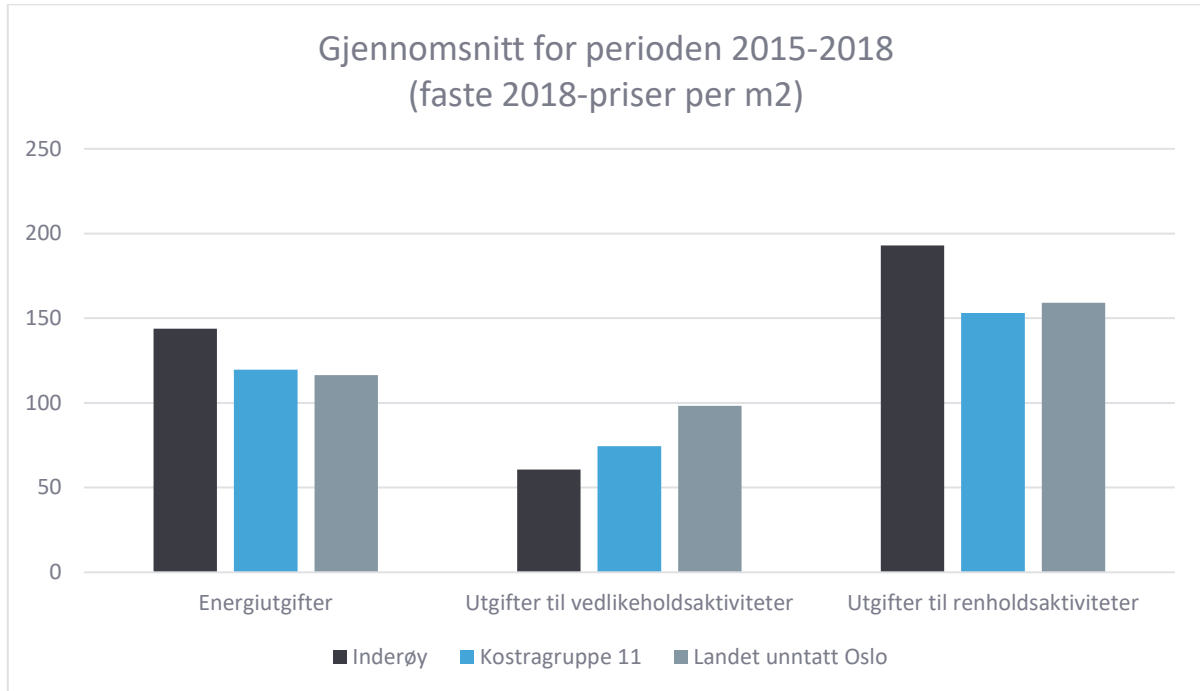
Figur 2. Utgifter til energi-, vedlikehold- og renholds utgifter i Inderøy kommune



Kilde: SSB

Figur 3 nedenfor viser gjennomsnittlige utgifter i perioden 2015-2018 til energi, vedlikehold og renholdsaktiviteter per kvadratmeter bygg for Inderøy kommune, kommuner i KOSTRA-gruppe 11 og alle landets kommuner unntatt Oslo. I gjennomsnitt over perioden har energiutgiftene per kvadratmeter bygg i Inderøy kommune ligget noe høyere enn tilsvarende utgift i KOSTRA-gruppe 11 og alle landets kommuner unntatt Oslo. I samme periode har utgiftene til vedlikeholdsaktiviteter per kvadratmeter bygg i snitt ligget lavere i Inderøy kommune sammenlignet med kommuner i KOSTRA-gruppe 11 og alle landets kommuner unntatt Oslo. Når det gjelder utgifter til renholdsaktiviteter har Inderøy kommune i snitt hatt høyere utgifter per kvadratmeter bygg enn kommuner i KOSTRA-gruppe 11 og kommuner i landet unntatt Oslo.

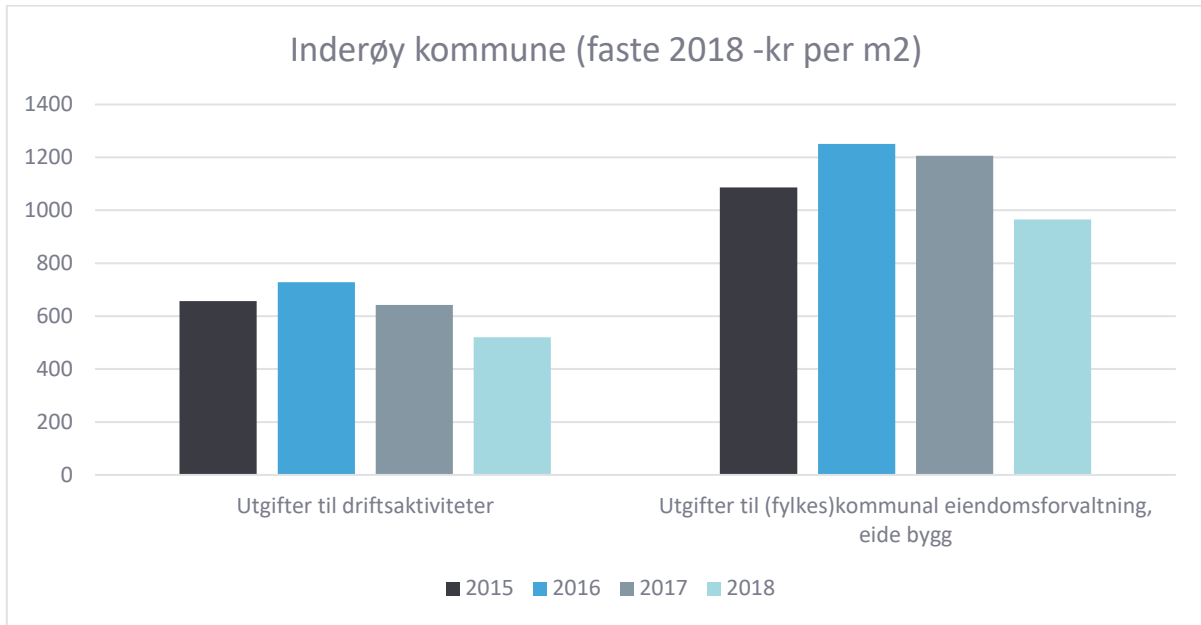
Figur 3. Utgifter til energi-, vedlikehold- og renholds utgifter sammenlignet med andre (2015-2018)



Kilde: SSB

I figur 4 nedenfor viser vi utviklingen i utgifter per kvadratmeter bygg til driftsaktiviteter og kommunal eiendomsforvaltning av eide bygg i Inderøy kommune i perioden 2015-2018. Fra 2015 til 2016 økte utgiftene til driftsaktiviteter fra om lag 655 kr til om lag 728 kr per m2. Etter en topp i 2016 har utgiftene til driftsaktiviteter avtatt til om lag 521 kr per kvadratmeter i 2018. Utgiftene til kommunal eiendomsforvaltning eide bygg følger samme forløp som driftsutgiftene. Fra 2015 til 2016 økte utgiftene til kommunal eiendomsforvaltning eide bygg fra om lag 1086 kr til 1251 kr per m2, for deretter å avta til om lag 965 kr per m2 i 2018.

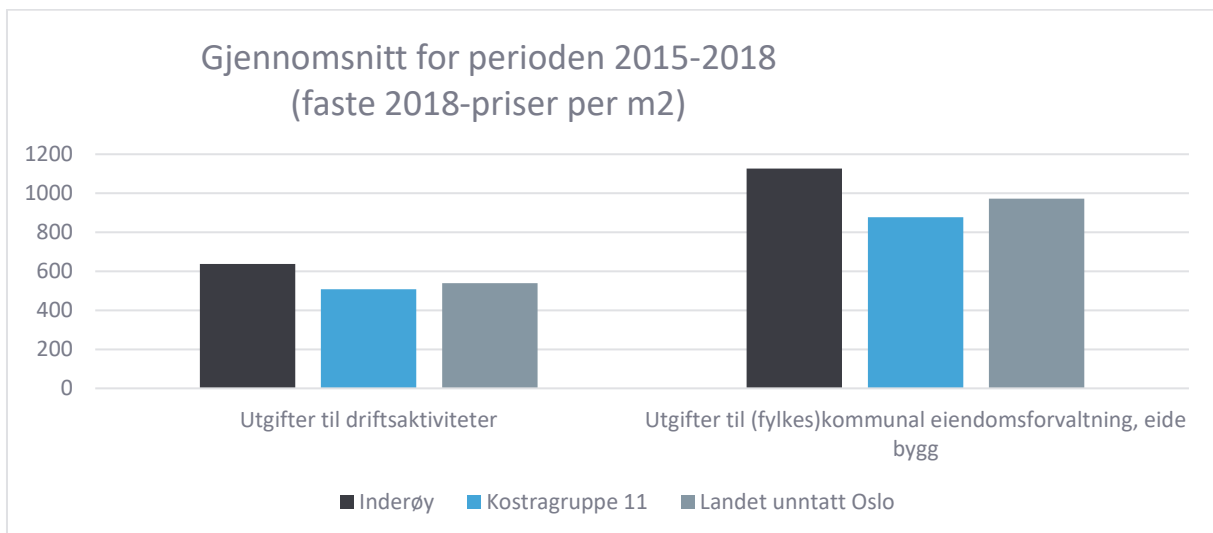
Figur 4. Utgifter til driftsaktiviteter og kommunal eiendomsforvaltning i Inderøy kommune (2015-2018)



Kilde: Revisjon Midt-Norge SA

Figur 5 nedenfor viser gjennomsnittlige utgifter i perioden 2015-2018 til driftsaktiviteter og kommunal eiendomsforvaltning eide bygg per kvadratmeter for Inderøy kommune, kommuner i KOSTRA-gruppe 11 og alle landets kommuner unntatt Oslo. I snitt over perioden har Inderøy kommune hatt noe høyere utgifter per kvadratmeter til driftsaktiviteter og kommunal eiendomsforvaltning eide bygg enn kommuner i KOSTRA-gruppe 11 og kommuner i landet unntatt Oslo.

Figur 5. Gjennomsnittlige utgifter i perioden 2015-2018 til driftsaktiviteter og kommunal eiendomsforvaltning sammenlignet med andre



Kilde: SSB

I rådmannens høringsuttalelse vises det blant annet til at kommunen har hatt en satsning på å få renholderne til å ta fagbrev. Kommunen har hatt en gunstig fastprisavtale/rammeavtale knyttet til energi som ble inngått i 2016. Driften av bygningene til Inderøy kulturhus AS blir ført som husleie på konto 190, og ikke spesifikke vedlikeholds kontoer som man gjør på andre kommunale bygg.

Som omtalt tidligere ble det i 2015 engasjert et konsulentfirma som kartla tilstand og vedlikeholdsbehov i alle kommunens bygg. Kartleggingen er dokumentert i en rapport og gir en oppsummering av teknisk tilstand og vedlikeholdsetterslep. Rapporten gir anbefalinger om videre prosess. Etter kartleggingen i 2015 har det ifølge tjenesteleder bygg og koordinator for vaktmestere vært en planmessig prosess hvor noen bygg er solgt og andre bygg er revet. Det er også oppført noen nye bygg. Rapporten er ikke oppdatert etter 2015.

I 2018 utarbeidet Brannvesenet Midt IKS en rapport om brannsikkerhet i omsorgsboliger i Inderøy kommune. I intervju med tjenesteleder bygg og koordinator for vaktmestrene opplyses at det årlig gjennomføres branntilsyn på alle kommunale bygg. EI-tilsyn gjennomføres med tre-fire års mellomrom. På alle skoler og barnehager gjennomføres det et systematisk miljørettet helsevern.

I spørreundersøkelsen spurte vi om det gjennomføres regelmessige tilstandsvurderinger av bygningsmassen. Der oppgir to vaktmestere (28,6 %) at de er «enig» i påstand om at kommunen regelmessig gjennomfører tilstandsvurderinger av bygningsmassen i kommunen. Fire vaktmestere (57,1 %) oppgir at de er «uenig», mens en respondent (14,3 %) svarer vet ikke på påstanden om at kommunen gjennomfører regelmessige tilstandsvurderinger.

Blant enhetslederne oppgir fem (35,7 %) at de er «enig» i påstanden om at kommunen gjennomfører regelmessig tilstandsvurderinger av bygningsmassen. Fem enhetsledere (35,7 %) oppgir at de «uenig», mens fire (28,6 %) oppgir «vet ikke» som svar på påstanden om at kommunen gjennomfører regelmessige tilstandsvurderinger.

I spørreundersøkelsen svarer syv vaktmestere (100 %) «enig» til påstand om at de har god oversikt over vedlikeholdsbehovet for bygg hvor de har vaktmesteransvar. Videre er fire vaktmestere (57,1 %) «enig» i påstand om at vedlikeholdsbehovet for bygg hvor de har vaktmesteransvar er godt dokumentert i kommunens systemer. To vaktmestere (28,6 %) er nøytrale, mens en vaktmester (14,3 %) svarer «vet ikke» på påstand om at vedlikeholdsbehovet for bygg de har ansvar for er godt dokumentert i kommunens systemer.

Blant enhetslederne er ingen «enig», mens fem (38,5 %) er «uenig» i påstand om at vedlikeholdsbehovet for bygg enheten disponerer er dokumentert i kommunens systemer. To

enhetsledere (15,4 %) er nøytrale, mens seks enhetsledere (46,2 %) svarer at de ikke vet om vedlikeholdsbehov er dokumentert i kommunens systemer.

Kommunen bør ha enhetlig system og rutine for:

- *Innmelding av vedlikeholdsbehov*
- *Organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (umiddelbare og langsiktige vedlikeholdsbehov)*
- *Tilbakemelding til brukere av bygg (om igangsatt/utsatt/utført vedlikehold)*

Enhetsleder for kommunal teknikk sier i intervju at kommunen har mye å gå på når det gjelder å få gode systemer for eiendomsforvaltning. Kommunen har tidligere hatt et system for Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som skulle benyttes til innmelding, koordinering og dokumentasjon av løpende vedlikeholdsbehov. Systemet ble imidlertid ikke brukt og etter hvert avvirket. Ifølge enhetsleder kommunal teknikk meldes nå vedlikeholdsbehov inn via telefon eller «samtaler på gangen». Ifølge enhetsleder eiendom og kommunalteknikk benyttes regneark i Excel for å holde oversikt over innmeldte behov. Vaktmesterne har et ukentlig fellesmøte for å koordinere vedlikeholdsarbeidet. Enhetsleder opplyser at mangel på FDV-system byr på utfordringer i forhold til oppfølging av innmeldte behov og rapportering av avvik/manglende oppfølging. Rådmannen mottar i dag ikke informasjon om avvik knyttet til vedlikehold/eiendomsforvaltning. Systemet hadde ikke innmeldingsfunksjon fra brukerne. Det er i den nye versjonen som er anskaffet.

Ifølge tjenesteleder bygg og koordinator for vaktmesterne finnes ikke noen komplett oversikt over innmeldte vedlikeholdsbehov i kommunens digitale systemer. For å holde oversikt over de daglige gjøremålene bruker vaktmesterne «gul-lapper» og egne notatbøker. Etter hvert som oppgavene utføres oppdaterer vaktmesterne notatboka ved at utførte oppgaver strykes. Alle vaktmestere har egen PC og tilgang til kommunens FDV-område. Tjenesteleder bygg og koordinator for vaktmesterne holder samlet oversikt over mange av oppgavene som vaktmesterne gjennomfører. Det ukentlige vaktmestermøtet som avholdes tirsdager er viktig og bidrar til at vaktmestertjenesten får bedre samarbeid og blir mer effektiv. Dersom vedlikehold ikke blir gjennomført som avtalt, for eksempel på grunn av utsettelse eller omprioriteringer, får vaktmesterne påminnelser i form av telefoner fra utålmodige brukere.

Kommunen jobber i disse dager med å iverksette systemet FDV-bygg (tidligere V-pro). Ifølge enhetsleder for kommunal teknikk har de ansatte selv sett behov for og ønsket et slikt system. Med dette systemet vil alle med ansvar for virksomhetene i byggene (enhetsledere som rektorer osv.) kunne melde inn behov direkte. Innmeldte behov vil umiddelbart bli tilgjengelige for vaktmesterne via smarttelefon/nettbrett. Vaktmesterne kan benytte systemet til å planlegge og koordinere vedlikeholdsarbeidet på tvers av bygg og innmeldte behov, samt til

kommunikasjon opp mot brukerne av bygg. Tjenesteleder bygg og koordinator for vaktmesterne har tro på at FDV-systemet kan gi et bedre system for vedlikehold. Systemet forventes å være i drift utpå vårparten 2020.

På spørsmål om hvilken kommunikasjonsform som primært benyttes ved innmelding av vedlikeholdsbehov til vaktmester oppgir en vaktmester (14,3 %) «e-post», fem vaktmestere (71,4 %) oppgir «telefon (muntlig)» og en vaktmester (14,3 %) oppgir «koordineringsmøtet for vaktmesterne».

Blant enhetslederne oppgir tre (23,1 %) «e-post», to (15,4 %) oppgir «telefon (muntlig)», to (15,4 %) oppgir «tekstmelding (SMS)» og en enhetsleder (7,7 %) oppgir «uformelle møter på gangen (muntlig)» som mest vanlige kommunikasjonsform ved førstegangs innmelding av behov for vedlikehold. Fire enhetsledere (30,8 %) oppgir annen kommunikasjonsform, spesifisert som følger: to skriver ned i egen bok, vedlikehold fremmes i budsjettmøter, egen vaktmesterbok.

En enhetsleder svarer «vet ikke» på spørsmål om mest vanlige kommunikasjonsform ved innmelding av behov for vedlikehold.

Data fra spørreundersøkelsen viser at fire vaktmestere (57,1%) er «enig» i at kommunen har gode rutiner for hvordan vedlikeholdsbehov skal meldes inn. En vaktmester (14, 3 %) er «uenig», en vaktmester (14, 3 %) er nøytral og en vaktmester (14,3 %) svarer «vet ikke» til påstanden om at kommunen har gode rutiner for innmelding av vedlikeholdsbehov. Blant enhetslederne er fem (35,7 %) «enig», mens syv (50 %) er «uenig» i påstand om at kommunen har gode rutiner for innmelding av langsiktig vedlikeholdsbehov. En enhetsleder (7,1%) er nøytral og en (7,1%) svarer «vet ikke» til denne påstanden.

Tre vaktmestere (42,9 %) oppgir å være «enig», mens en vaktmester (14,3 %) er «uenig» i påstand om at kommunen har gode rutiner for oppfølging av umiddelbare vedlikeholdsbehov. To vaktmestere (28,6 %) er nøytrale til påstanden, mens en vaktmester (14,3 %) svarer «vet ikke». Blant enhetslederne er fire (28,6 %) «enig», mens åtte (57,1 %) er «uenig» i påstand om at kommunen har gode rutiner for oppfølging av umiddelbare vedlikeholdsbehov. En enhetsleder (7,1 %) er nøytral og en enhetsleder (7,1 %) svarer «vet ikke» til denne påstanden.

Ingen av vaktmesterne er «enig» i påstand om at kommunen har gode rutiner for langsiktig vedlikehold. To vaktmestere (28,6 %) er «uenig», fire vaktmestere (57,1 %) er nøytrale og en vaktmester (14,3 %) svarer «vet ikke» til påstand om at rutinen for langsiktig vedlikehold er god. Blant enhetslederne oppgir ingen å være «enig», mens ti (71,4 %) er «uenig» i påstand om at kommunen har gode rutiner for langsiktig vedlikehold. To enhetsledere (14,3 %) er

nøytrale og to enhetsledere (14,3 %) svarer «vet ikke» på påstand om gode rutiner for langsiktig vedlikehold.

En vaktmester (14,3 %) er «enig» i påstand om at kommunen har gode rutiner for tilbakemelding om utført vedlikehold. To vaktmestere (28,6 %) er «uenig», tre vaktmestere (42,9 %) er nøytrale og en vaktmester (14,3 %) svarer «vet ikke» til påstanden. Blant enhetslederne oppgir fire (28,6 %) å være «enig», mens syv (50 %) er uenig i påstand om at kommunen har gode rutiner for tilbakemelding om utført vedlikehold. En enhetsleder (7,1 %) er nøytral og to enhetsledere (14,3 %) svarer «vet ikke» til påstanden.

En vaktmester (14,3 %) er «enig», mens tre vaktmestere (42,9 %) er «uenig» i påstand om at kommunen har gode rutiner for tilbakemelding om ikke utført vedlikehold. To vaktmestere (28,6 %) er nøytrale, mens en vaktmester oppgir «vet ikke» som svar på påstanden. Blant enhetslederne oppgir ingen å være «enig» og ti (71,4 %) oppgir å være «uenig» i påstand om at kommunen har gode rutiner for tilbakemelding ved ikke utført vedlikehold. To enhetsledere (14,3 %) er nøytrale og to enhetsledere (14,3 %) svarer «vet ikke» til påstanden.

#### Ansaret for vedlikehold av kommunens bygg må være entydig fordelt

Organisatorisk er ansvaret for eiendomsforvaltning lagt til enhet for kommunal teknikk. Enhet for kommunal teknikk består av enhetsleder eiendom og kommunalteknikk, tjenesteleder eiendom, 9 vaktmestere og 18 renholdere.

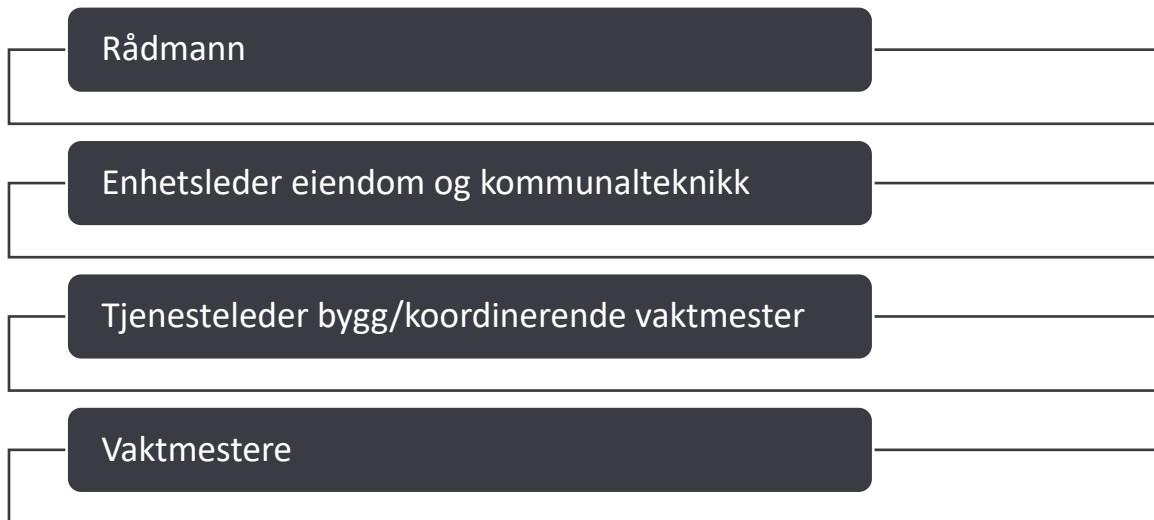
En vaktmester har elektrikerkompetanse og heiskompetanse, en har rørleggerkompetanse, og flere har tømrerbakgrunn. Kommunen har forsøkt å ansette vaktmester med kompetanse innen ventilasjon, men fikk ikke kvalifiserte søkere. Det er rekruttert en vaktmester der deler av stillingen er mentor for kandidater til arbeidsutprøving gjennom NAV og lignende ordninger. Hver vaktmester har fått tildelt ansvar for oppfølging/vedlikehold av bestemte bygg. For hvert bygg er det utpekt stedfortreder(e) som skal følge opp i tilfeller der hovedansvarlig vaktmester er borte. Ifølge intervju med tjenesteleder bygg og koordinerende vaktmester fremkommer roller og ansvar klart og tydelig av stillingsbeskrivelser. Brukerne av byggene melder vedlikeholdsbehov direkte til ansvarlig vaktmester eller til tjenesteleder bygg. Selve vedlikeholdsarbeidet gjennomføres av team satt sammen ut fra konkret vurdering av hvilket kompetansebehov den enkelte jobb krever, samt arbeidsbelastningen til den enkelte. Vaktmestere har et ukentlig fellesmøte hvor vedlikeholdsarbeidet koordineres. Vaktmestermøtet ledes av koordinerende vaktmester.

Syv vaktmestere (100 %) oppgir å være «enig» i påstanden om at de jevnlig rapporterer om vedlikeholdsbehovet for bygg hvor de har vaktmesteransvar.

Ti enhetsledere (76,9 %) er «enig» i påstand om at det er en fast kontaktperson for innmelding av vedlikeholdsbehov på bygg enheten disponerer. En enhetsleder (7,7 %) er «uenig» i at det er en fast kontaktperson for innmelding av vedlikeholdsbehov for bygg enheten disponerer, mens to enhetsledere (15,4 %) er nøytrale.

Vaktmesterne rapporterer som hovedregel til tjenesteleder bygg og koordinerende vaktmester som vist i figuren under.

Figur 6. Rapporteringslinje fra vaktmester til rådmann



Kilde: RMN SA

I forkant av budsjettmøtet melder vaktmesterne inn tilstandsvurderinger til leder for kommunal teknikk. 4-6 ganger i året har enhetsleder møter med vaktmesterne der vedlikeholdsbehov kan være tema. Tjenesteleder bygg og vaktmesterkoordinator har ikke ansvar for økonomirapportering, men rapporterer vedlikeholdsbehov til enhetsleder kommunal teknikk. Enhetsleder rapporterer månedlig til rådmannen om den økonomiske utviklingen. Enhetsleder opplyser i intervju at han rapporterer saker som angår vedlikehold av bygg videre til rådmannen, dersom sakene er av økonomisk betydning eller av andre årsaker er av politisk interesse. Rådmannen rapporterer til politisk nivå ved hvert tertial. Rådmannen opplyste at eiendomsforvaltningen i kommunen har hatt til dels uklare/ulike kommunikasjonslinjer. En forestående omorganisering av kommunal teknikk, hvor det opprettes en sektor bestående av en egen enhet for eiendom og en egen enhet for vei, vann og avløp, ventes å bidra til en mer profesjonalisert eiendomsforvaltning. Ansettelse av ny leder for eiendom er utlyst og er på plass fra starten av 2020.



I spørreundersøkelsen oppgir tre vaktmestere (42,9 %) at de «enig», mens to vaktmestere (28,6 %) oppgir at de er «uenig» i at kommunen har en tydelig rolle- og ansvarsfordeling for vedlikehold av kommunale bygg. To vaktmestere (28,6 %) svarer at de er nøytrale til denne påstanden. Blant enhetslederne oppgir tre (21,4 %) at de er «enig», mens seks (42,9 %) oppgir at de er «uenig» i at kommunen har en tydelig rolle- og ansvarsfordeling for vedlikehold av kommunale bygg. Tre enhetsledere (21,4 %) er nøytrale til påstanden, og to enhetsledere (14,2 %) svarer «vet ikke».

Inderøy Kulturhus AS har egne ledere, vaktmestere, renholdere og systemer for å forvalte bygningsmassen. I dag meldes vedlikeholdsbehov inn direkte fra enhetsledere/brukerne av bygg til driftsleder via e-post eller telefon. Fremover vil dette endre seg i forbindelse med at selskapet har implementert FDV-systemet som kommunen har anskaffet. Når FDV-systemet implementeres vil all kommunikasjon om vedlikeholdsoppgaver skje der. FDV systemet vil ifølge kommunens ansatte, bidra til å forenkle koordineringen av vedlikeholdsoppgaver.

Rådmannen har signalisert at vedlikeholdsnivået på AKSET er for høyt. Driftsleder forholder seg til driftsavtalen og har bedt kommunen komme med bestilling dersom driften skal endres/legges om. Dagens renholdstjenester forholder seg til krav i gitt standard. Selskapet får et driftstilskudd av kommunen. I dette driftstilskuddet ligger det midler til grunnleggende vedlikehold. Disse midlene er tilstrekkelig til å holde den visuelle standarden i orden, ifølge de som er intervjuet fra Inderøy Kulturhus AS. Det pågår en diskusjon mellom selskapet og kommunen om størrelsen på tilskuddet man får til vedlikehold. Det er innhentet ekstern kompetanse som skal gå gjennom økonomien/drifta knyttet til driftsavtalen med kommunen.

Driftsleder/fungerende leder for Inderøy Kulturhus AS rapporterer både til sektorleder for eiendom og kommunalteknikk og rådmannen. Når det gjelder budsjett og regnskap rapporterer han direkte til rådmannen. Inderøy kulturhus AS benytter eget regnskapsselskap og er underlagt regnskapsloven.

De som er intervjuet fra Inderøy Kulturhus AS sier at selskapet har en driftsavtale med Inderøy kommune. Som vedlegg til driftsavtale ligger norsk standard til grunn. Denne standarden og resultater fra tilsyn benyttes som rettesnor for å dimensjonere nivå og kvalitet på renhold. Det foreligger ingen målsetninger/strategiske føringer for vedlikeholdet i skriftlig form mellom kommunen og Inderøy Kulturhus AS. Driftsleder prøver etter beste evne å vedlikeholde bygningene slik at opprinnelig tilstand opprettholdes over tid. Blant annet maler de opp vegger hvert år i forbindelse med skolestart på ungdomsskolen, grunnet slitasjen er høyere enn for bygningsmassen ellers. Inderøy Kulturhus AS er selv ansvarlig for driftsoppgavene (løpende vedlikehold), mens ansvaret for investeringer (større vedlikeholdsoppgaver) er hos

kommunen. Når det gjelder større vedlikeholdsoppgaver har selskapet et samarbeid med sektorleder eiendom og kommunalteknikk.

### **2.3.3 Arealbruk og ubenyttet bygningsmasse**

#### **I denne delen ser vi om kommunen holder løpende oversikt over arealbruk og ubenyttet bygningsmasse.**

Enhetsleder informerer om at kommunen har utfordringer med ledige bygninger i Mosvik (omsorgsboliger). Så langt er ett bygg solgt, mens tre ligger ute for salg. Kommunen skal bygge nytt helse- og omsorgsbygg i Mosvik. I byggeperioden vil det kunne oppstå kapasitetsproblemer for brukerne som medfører at de ledige byggene i Mosvik kommer til anvendelse.

Det vil også bli en skole til overs i Mosvik, i tillegg til Lyngstad skole, Lyngstad barnehage, og Utøy skole. Utøy barnehage er i leide lokaler. I den sammenheng er det vedtatt å starte en avhendingsprosess.

Per i dag har ikke kommunen noe system for å holde løpende oversikt over eiendomsarealer og arealenes tilstand, siden tilstandsvurderingene som ble dokumentert i 2015. Den gang vedtok også kommunestyret sanering av flere boliger (Årfallvegen 30, Enganvegen 2 og Svingen 2). Ifølge tjenesteleder bygg og vaktmesterkoordinator står noen få bygninger/lokaler ledig. Det gjelder i hovedsak leiligheter for flyktninger og en del omsorgs-/trygdeleiligheter. Flyktingetjenesten har oversikt over ledige leiligheter som de disponerer. Tildelingskontoret har oversikt over ledige trygde- og omsorgsboliger. Kommunen har også vedtatt salg av noen bygg som står ledige. Andre bygg står midlertidig tomme i påvente av at de skal benyttes til andre formål (eksempelvis i forbindelse med utbygging).

Tjenesteleder ved forvaltningskontoret sier i e-post at kommunen per dags dato har 77 boliger til utleie og 10 av disse er ledige. Teknisk tilstand på kommunale utleieboliger er svært dårlig, unntatt de som ligger i Nessveet 10-16 (Nessveet omsorgsboliger) som er fra 2001. Boliger i Leiringen er i svært dårlig forfatning med råte i bordkledning, ifølge tjenesteleder.

Det ble gjennomført en gjennomgang av brannsikkerhet i omsorgsboliger fra Brannvesenet Midt IKS den 19.6.2018. Rapporten fra besøket viste blant annet at det var utgått varslingsutstyr, slukkeutstyr og en manglende branncelleinndeling. I tillegg må brukerens evne til å bringe seg selv i sikkerhet vurderes jevnlig, ifølge Brannvesenet.

Teamleder flyktingetjenesten sier i e-post at det pr. dato er fire kommunale enheter ledige, tre av dem er i Leiringen 15 (Vennavolden) og Årfallveien 2B. Det er planlagt innflyttinger i disse dette året (den ene enheten er under rehabilitering). Flyktingetjenesten har pr dato fire

private enheter som leies og er ledige. Disse vil også bli utleid dette året om IMDI klarer å holde bosettingsavtalen. Blåveisveien 2 (to roms, sokkel), Kvistadbakkan 66D (tre roms), Kvistadbakkan 54 (tre roms, sokkel), og Vangsliveien 49 (to roms, sokkel). Flyktningsgjensertens utfordring er at man bare vet antallet (etter avtale med IMDI) kommunen skal bosette i løpet av et år. Flyktningsgjenserten vet ikke når de kommer, og ikke om det kommer en familie, par eller enslige. Standarden i utleieboligene er naturlig nok varierende, men god nok. En utfordring er sentrumsnære boliger med tre til fire soverom. Det er vedtatt en boligsosial handlingsplan for perioden 2018-2022 som gir føringer på kommunens arbeid med å skaffe vanskeligstilte og spesielt barnefamilier tilgang til boliger.

I en oversikt over leietakere i kommunale boliger/leiligheter fra 1.1.2019 vises det til at 152 er utleid, 27 er ledige og tre under oppussing og tre som skal selges (Nerviksv. 60-62.).

I rådmannens merknader til rapporten vises det til følgende: det dokumentet som tildelingskontoret vedlikeholder så er siste ark med hybler i kommunehuset tatt ut av bruk til dette formålet. Dette var et midlertidig tiltak under flyktningskrisen. Bygget er ikke lenger hybelbygg, men anleggskontor for bygging av nye omsorgsboliger i Mosvik. Leilighetene i Buchtrøa står 2 ganger, side 11 og 5 (Røsetvn 20). Videre viser rådmannen til en utfordring for enkelte av de kommunale boligene er at tilstandsrapporten fra 2015 viser til at det ikke er anbefalt å renovere/satse på en del av disse. Dette medfører at man har prioritert å kun gjøre helt nødvendig vedlikehold av disse. Da for eksempel tette klimaskall og våtrom. Ut over det er det enkle ting som golvbelegg o.l. Dette medfører at antall kommunale boliger er noe lavere enn oppgitt i avsnittet og viser et behov for en systematisk oversikt over kommunens bygningsmasse, som er oppdatert.

## **2.4 Vurdering**

### **2.4.1 Mål og strategier**

Her vurderer vi om kommunen har etablert klare mål og strategier for vedlikehold av kommunens bygningsmasse.

Undersøkelsen viser at Inderøy kommune mangler tydelige overordnede målsettinger og strategier for forvaltning av kommunens eide bygningsmasse som er vedtatt i kommunestyret. Etablering av målsettinger for eiendomsforvaltningen er anbefalt i NOU 22/2004 Velholdte bygninger gir mer til alle. Målsettingene er viktig for å få til en felles systematisk styring av kommunens eide bygningsmasse knyttet til planlagt og akutt vedlikehold. Dette for å sikre en arealeffektiv bygningsmasse tilpasset innbyggernes behov. Det er utfra revisors vurdering viktig å involvere ansatte som både ivaretar og bruker byggene ved utarbeidelsen av overordnede målsettinger for eiendomsdriften.

## 2.4.2 Tilstand og vedlikeholdsbehov

Her vurderer vi om kommunen har rutiner og systemer for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov av kommunens bygningsmasse.

Kommunen kartla i 2015 tilstand og vedlikeholdsbehov i kommunens bygningsmasse i en egen rapport. Tilstandsvurderingene er ikke oppdatert etter dette, noe det er behov for grunnet endringer i kommunens bygningsmasse. Oppdaterte tilstandsvurderinger og vedlikeholdsplaner er anbefalt, som en del av det systematiske arbeidet for kommunens eiendomsdrift.

Frem til i dag er det vårt inntrykk, basert på intervju, at kommunen har ivaretatt akutt vedlikehold, samt fulgt opp pålegg fra tilsyn. Det er imidlertid mangler i det planlagte vedlikeholdet. Dette medfører at verdien til deler av bygningsmassen har blitt redusert og ikke er tilpasset behovene til dagens bruk av disse.

Det er krav til at kommunen har et kvalitetssystem som sikrer en systematisk dokumentering og oppfølging av avvik, knyttet til bygningsmassen. Kommunen har tidligere innført et elektronisk system for drift av bygningsmassen som ikke har blitt tatt i bruk. Melding om vedlikeholdsbehov og oppfølging av disse utføres i dag med bruk av manuelle systemer. Revisor vurderer at det er en risiko ved manuelle systemer, da de er personavhengige. Manuelle systemer medfører at det er vanskeligere å holde systematisk oversikt og å sikre at alle vedlikeholdsbehov blir fulgt opp. Manuelle systemer medfører også at kommunikasjonen med den som har meldt inn et behov for vedlikehold blir mindre effektivt. Kommunen har nå anskaffet systemet FDV-bygg og har en målsetting om at dette tas i bruk av ansatte i løpet av 2020. Revisor vurderer at det er viktig at det nye systemet tas i bruk for å sikre en systematisk forvaltning og drift av kommunens bygningsmasse. I dette ligger det også å ha en plan for langsiktig vedlikehold av byggene.

Vi har innhentet tall fra KOSTRA som viser at kommunens utgifter til energi, vedlikeholdsaktiviteter og renholdsaktiviteter er redusert de siste fire årene. Vi ser videre at utgiftene til energi og renholdsaktiviteter er likevel høyere sammenlignet med sammenlignbare kommuner og landet for øvrig. Imidlertid er utgifter til vedlikeholdsaktiviteter lavere i kommunen enn sammenlignet med andre. Utgifter til driftsaktiviteter og kommunal eiendomsforvaltning er også redusert de siste fire årene i kommunen. Disse utgiftene er likevel høyere per kvadratmeter enn sammenlignbare kommuner og landet for øvrig. Revisor har merket seg at vedlikehold og drift for bygg i Inderøy Kulturhus AS blir ført som husleie i kommunens regnskap, noe som medfører at KOSTRA-tall knyttet til energi, vedlikehold og renholdsaktiviteter i kommunen blir noe feil. KOSTRA tallene for disse aktivitetene i kommunen må derfor behandles med varsomhet.

Vi har avslutningsvis sett på om ansvar og oppgaver er avklart for drift og vedlikehold av kommunale bygninger. Det er avklart at enhet for kommunal teknikk har ansvaret for drift og vedlikehold av kommunens bygninger med unntak av de som Inderøy Kulturhus AS drifter. Det er videre planlagt å opprette en egen enhet for eiendomsforvaltning i kommunen, noe som etter revisors vurdering vil gi bedre styring og oppfølging av kommunens eide bygningsmasse. Det er videre viktig å avklare rolle- og ansvarsdelingen for vedlikehold av bygg til ansatte (vaktmestere og enhetsledere), da tilbakemeldingene fra disse er delte på dette spørsmålet.

Inderøy Kulturhus AS har ansvar for drift og vedlikehold av sine bygninger. Det savnes imidlertid tydelige føringer av hva daglig drift av bygningsmassen i Inderøy Kulturhus AS omfatter. Revisor registrerer at det er igangsatte prosesser for å avklare dette mellom kommunen og Inderøy Kulturhus AS, noe som er viktig å ferdigstille.

### **2.4.3 Arealbruk og ubenyttet bygningsmasse**

Her vurderer vi om kommunen holder løpende oversikt over arealbruk og ubenyttet bygningsmasse.

En oversikt over arealbruken er relevant i det systematiske arbeidet for bygningsforvaltning i kommunen, og anbefalt i *“Velholdte bygninger gir mer til alle”*. Dette er viktig da kommunen eier en anselig bygningsmasse. Det er vårt inntrykk at kommunen har oversikt over ledig og ubenyttet areal og at det foreligger en plan for videre bruk av denne. Siste tilstandsvurdering ble utført i 2015, og det mangler en systematisk og oppdatert oversikt av denne. Det er ut fra revisors inntrykk viktig å rette fokus mot kommunens utleieboliger. Dette grunnet at tilbakemeldinger fra ansatte viser at utleieboligene har varierende tilstand, noe som gir utfordringer knyttet til å ivareta «boliger for alle i gode bomiljø», visjon vedtatt i kommunens boligsosiale handlingsplan.

### **3 HØRING**

En foreløpig rapport ble sendt på høring til rådmannen i Inderøy kommune og Inderøy Kulturhus AS den 31.01.2020. Revisor har mottatt en e-post den 18.2 med korrigeringer av fakta knyttet til språk som revisor har endret i rapporten fra kommunen. Videre har vi mottatt et høringsbrev fra kommunen datert 18.2.2020. Revisor har tatt med kommunens merknader knyttet til KOSTRA-tall i rapportens datakapittel og presisert oppsummeringen av disse i tilhørende vurderinger. Vi har mottatt et høringssvar fra Inderøy Kulturhus den 24.2.20. De hadde ikke merknader til rapporten. Begge høringssvarene er lagt ved i rapportens vedlegg 3.

## **4 KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER**

### **4.1 Konklusjon**

Revisor har undersøkt følgende problemstilling:

Har kommunen etablert hensiktsmessige system og rutiner for å ivareta et godt, langsiktig vedlikehold av kommunale bygninger?

Revisor konkluderer med at Inderøy kommune har svakheter i system og rutiner for å ivareta et godt, langsiktig vedlikehold av kommunale bygninger. Til grunn for konklusjonen har revisor lagt stor vekt på at kommunen ikke har utarbeidet og vedtatt overordnede mål og strategier for forvaltning av kommunens bygningsmasse. Videre har revisor lagt vekt på at dokumentasjon av tilstanden til kommunens bygningsmasse ikke er ajourført over tid og at det er mangelfull oppfølging av behov for langsiktig/planmessig vedlikehold. Revisors oppfatning er samtidig at kommunen i stor grad har ivaretatt akutte vedlikeholdsbehov, samt oppfølging av pålegg etter tilsyn, på en tilfredsstillende måte. Revisor har videre lagt vekt på at kommunen de senere årene har basert seg på manuelle systemer for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov. Med bakgrunn i behov og ønsker formidlet fra ansatte som jobber med vedlikehold forbereder kommunen i disse dager implementering av et digitalt system (FDV-bygg) for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov. Revisor har lagt vekt på at det synes å være noe uklarhet mellom kommunen og Inderøy Kulturhus AS om nivå/kvalitet på drift-/vedlikehold av bygningsmassen tilhørende Inderøy Kulturhus AS.

### **4.2 Anbefalinger**

Revisor anbefaler Inderøy kommune å:

- Kommunen bør utarbeide mål og strategier for forvaltning av kommunens bygningsmasse
- Kommunen bør innføre en rutine for regelmessig oppdatering/ajourføring av dokumentasjon av tilstanden til kommunens bygningsmasse
- Kommunen bør stille tilstrekkelig kapasitet til rådighet for å sikre vellykket implementering og bruk av systemet FDV-bygg

## KILDER

### Lovverk:

- Kommuneloven LOV-1992-09-25-107

### NOU:

- Norges offentlige utredninger 22-2004, velholdte bygninger gir mer til alle, om eiendomsforvaltning i kommunesektoren

### Inderøy kommune:

- Dokumenter som er relevant for kommunens bygninger

### Andre kilder:

- KS: rapport fra Multiconsult og PWS om tilstanden i kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse - Fra forfall til forbilde" (2008).
- KS: Veileder i vedlikehold av kommunal bygningsmasse: bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold (2009)
- KS: forvaltning av kommunesektorens eiendom og infrastruktur, Civitas (2013)

### Nettsider:

- <https://www.inderoy.kommune.no/>
- <https://www.ssb.no/kommunefakta/kostra>



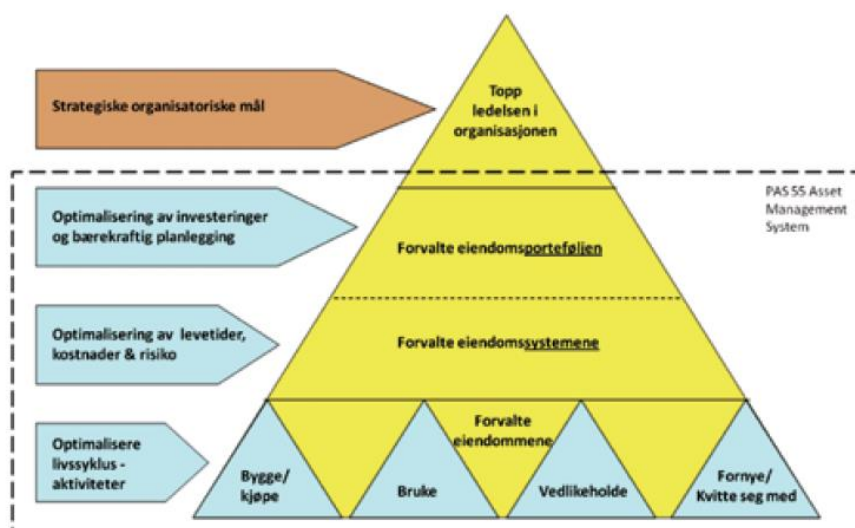
## VEDLEGG 1 – UTLEDNING AV REVISJONSKRITERIER

Ifølge forskrift om revisjon i kommuner og fylkeskommuner skal det etableres revisjonskriterier for gjennomføring av forvaltningsrevisjon. Revisjonskriterier er de krav og forventninger som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/vurderes i forhold til. Disse kriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området. Slike autoritative kilder kan være lov, forskrift, forarbeider, rettspraksis, politiske vedtak (mål og føringer), administrative retningslinjer, samt statlige føringer og praksis. I denne forvaltningsrevisjonen har vi benyttet oss av følgende kilder til revisjonskriterier:

Av kommuneloven § 23, andre ledd, fremgår det at «administrasjonssjefen skal sørge for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjoner, og at den er gjenstand for betryggende kontroll». Dette medfører at kommunen må ha etablert et system for internkontroll av eiendomsforvaltningen av eid bygningsmasse.

Når det gjelder hva som ligger i betryggende kontroll innenfor eiendomsforvaltning, utleder vi dette nærmere fra NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle», som har legitimitet i kommunesektoren. Selv om det ikke er direkte fastsatt i lov eller forskrift, finnes det flere dokumenter som gir faglige anerkjente føringer for hva som er god eiendomsforvaltning, og nødvendigheten av slike føringer. Det å etablere strategiske mål er grunnleggende i dette arbeidet, og bør være styrende for utvikling av bygningsmassen. Kravene til relevante anbefalinger for forvaltning av bygninger, er illustrert nærmere i neste figur:

**Figur 1. Livssyklusforvaltning av bygningsporteføljen**



Figur: Integret perspektiv på livssyklusforvaltning av bygningsporteføljer. Kilde: IAM 2008

Kilde: Kommunalteknikk nr. 04-2011, s. 48

NOU 2004:22 viser til at forutsetninger for at eiendomsforvaltningen skal kunne foregå på en rasjonell og effektiv måte, må det også stilles krav til eiendomsforvaltningens planleggings- og styringssystem på det taktiske nivået. Tilstandsinformasjon og planlegging av tiltak er hovedkomponentene i et rasjonelt (målrettet) system, for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. Dette kan derfor fremsettes som et kriterium for at et slikt system er etablert, for god eiendomsforvaltning. Behovet for tilstandsinformasjon vil kunne variere fra kommune til kommune, og mellom aktørene eier, bruker og forvalter. Generelt kan man imidlertid si at eiendomsforvaltningen bør ha informasjon og data som gjelder følgende områder:

- Overordnede politiske mål for styring og forvaltning av bygninger
- System for planlegging og styring av bygningsmassen
- System for å sikre verdibevarende vedlikehold, effektiv arealutnyttelse og vedlikehold av den enkelte bygning

Multiconsult og PWC gjennomførte på oppdrag fra KS i 2008 en undersøkelse om tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse. Rapporten avdekket et betydelig vedlikeholdsetterlep i kommune-Norge og framhevet viktigheten av å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi, hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element.

Det er ikke gitt spesifiserte krav til forvaltning av grunneiendom, utover de overnevnte krav til eiendomsforvaltningen. Disse gir imidlertid flere viktige føringer for forvaltning av grunneiendom. Både når det gjelder viktigheten av å etablere strategiske målsettinger for styring og system samt planer for forvaltning av bygningsmassen i denne undersøkelsen.

Vi vil i denne problemstillingen se nærmere på følgende utledede revisjonskriterier:

- Kommunen bør ha klare mål og strategi for vedlikehold av kommunens bygningsmasse
- Kommunen bør ha rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov av kommunens bygningsmasse, dette bør omfatte et system for:
  - innmelding av vedlikeholdsbehov
  - organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (umiddelbare og langsiktige vedlikeholdsbehov)
  - tilbakemelding til brukere av bygg (om igangsatt/utsatt/utført vedlikehold)
  - ansvar for oppgavene er tydelig fordelt
- Kommunen bør holde løpende oversikt over arealbruk og ubenyttet bygningsmasse

I ny kommunelov er det gitt følgende krav til kommunens internkontroll, (disse er enda ikke gjeldende og revisor har ikke lagt vekt på disse i denne undersøkelsen). Disse vil gi føringer for krav til internkontrollen for kommunens eiendomsforvaltning fremover.

#### **§ 25-1. Internkontroll i kommunen og fylkeskommunen**

Kommuner og fylkeskommuner skal ha internkontroll med administrasjonens virksomhet for å sikre at lover og forskrifter følges. Kommunedirektøren i kommunen og fylkeskommunen er ansvarlig for internkontrollen.

Internkontrollen skal være systematisk og tilpasses virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold.

Ved internkontroll etter denne paragrafen skal kommunedirektøren

- a) utarbeide en beskrivelse av virksomhetens hovedoppgaver, mål og organisering
- b) ha nødvendige rutiner og prosedyrer
- c) avdekke og følge opp avvik og risiko for avvik
- d) dokumentere internkontrollen i den formen og det omfanget som er nødvendig
- e) evaluere og ved behov forbedre skriftlige prosedyrer og andre tiltak for internkontroll.

#### **§ 25-2. Rapportering til kommunestyret og fylkestinget om internkontroll og statlig tilsyn**

Kommunedirektøren skal rapportere til kommunestyret og fylkestinget om internkontroll og om resultater fra statlig tilsyn minst én gang i året.

Frem til overnevnte krav blir gjeldene gjelder kravene fra forrige kommunelov § 23.2 om at rådmannen skal sikre en betryggende kontroll i egen administrasjon:

*Administrasjonssjefen skal sørge for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjoner, og at den er gjenstand for betryggende kontroll.*

## VEDLEGG 2 – SPØRREUNDERSØKELSE

### Vaktmestere:

Den ene spørreundersøkelsen var rettet mot vaktmestere i Inderøy kommune. I undersøkelsen ble vaktmesterne først bedt om å ta stilling til påstander om mål og organisering av kommunens eiendom (5 påstander), kommunens rutiner for vedlikehold (5 påstander) og vedlikehold av bygg den enkelte vaktmester har ansvar for (10 påstander). For hver påstand ble vaktmesterne bedt om å angi hvorvidt de var «helt enig», «delvis enig», «nøytral» (verken eller), «delvis uenig» eller «helt uenig». Alle påstander inkluderte også svarkategorien «vet ikke». Etter påstandene ba vi vaktmesterne oppgi fra hvem de mottar meldinger om vedlikeholdsbehov. På dette spørsmålet kunne vaktmesterne krysse av for flere av følgende svaralternativer: «fra enhetene som disponerer bygg jeg har ansvar for», «Fra min nærmeste sjef», «Andre (vennligst spesifiser)».

Vi ba deretter vaktmesterne oppgi hvilken kommunikasjonsform som primært benyttes ved innmelding av vedlikeholdsbehov til dem. Vaktmesterne måtte her velge ett av følgende svaralternativer: «E-post», «telefon (muntlig)», «Tekstmelding (SMS)», «uformelle møter på gangen (muntlig)», «annet (vennligst spesifiser)» eller «vet ikke». Endelig fikk vaktmesterne 6 spørsmål om mulige konsekvenser av manglende vedlikehold av bygg de har ansvar for i løpet av det siste året. Disse spørsmålene var formulert som ja/nei spørsmål, med mulighet for å svare vet ikke. Avslutningsvis gav vi vaktmesterne anledning til å komme med kommentarer til undersøkelsen, eller informere om andre relevante forhold, i et åpent kommentarfelt.

### Enhetsledere:

Den andre spørreundersøkelsen var rettet mot enhetsledere. I undersøkelsen ble enhetslederne først bedt om å ta stilling til påstander om mål og organisering av kommunens eiendomsforvaltning (6 påstander) og kommunens rutiner for vedlikehold (5 påstander). For hver påstand ble enhetslederne bedt om å angi hvorvidt de var «helt enig», «delvis enig», «nøytral» (verken eller), «delvis uenig» eller «helt uenig». Alle påstander inkluderte også svarkategorien «vet ikke». I neste omgang listet vi opp 8 ulike vedlikeholdsoppgaver og ba enhetslederne kategorisere disse i henholdsvis umiddelbare eller langsiktige vedlikeholdsbehov. Dersom enhetslederne var usikre hadde de her mulighet til å svare vet ikke. Deretter fikk enhetslederne spørsmål om hvilke vedlikeholdsoppgaver de forventer at vaktmestertjenesten i kommunen utfører. Dette var et åpent spørsmål uten svarkategorier og hvor enhetslederne selv måtte skrive svar i en tekstboks.

Enhetslederne ble deretter bedt om å ta stilling til 8 påstander om vedlikehold av bygg deres enhet disponerer. Også her benyttet vi svarkategoriene «helt enig», «delvis enig», «nøytral» (verken eller), «delvis uenig» eller «helt uenig» og gav mulighet for å svare «vet ikke». I neste omgang ba vi enhetslederne oppgi hvilken kommunikasjonsform enheten primært benytter ved førstegangs innmelding av vedlikeholdsbehov. Enhetslederne måtte her velge ett av følgende svaralternativer: «E-post», «telefon (muntlig)», «Tekstmelding (SMS)», «uformelle møter på gangen (muntlig)», «annet (vennligst spesifiser)» eller «vet ikke». Endelig fikk enhetslederne 6 spørsmål om mulige konsekvenser av manglende vedlikehold av bygg deres enhet disponerer i løpet av det siste året. Disse spørsmålene hadde svarkategoriene «ja» og «nei» i tillegg til mulighet for å svare «vet ikke». Avslutningsvis gav vi enhetslederne anledning til å komme med kommentarer til undersøkelsen eller informasjon om andre relevante forhold i et åpent kommentarfelt.

**VEDLEGG 3 – HØRINGSSVAR**

Inderøy kommune

Vår dato  
18.02.2020  
Saksbehandler  
Erlend Rotmo Slaggård

Vår referanse  
2019/1141-4  
Deres referanse

RM Revisjon Midt-Norge

**Høringssvar - foreløpig forvaltningsrevisjon om eiendomsforvaltning i Inderøy kommune**

Viser til oversendte høringsrapport 31. januar d.å. og vår e-post av 18.02 angående korrigerings av fakta i rapporten.

Ut over nevnte e-post ønsker kommunen å komme med følgende tilbakemelding.

I kapittel 2.4.2 vises det til KOSTRA-tall og hvordan Inderøy ligger an i forhold til sammenlignbare kommuner. Kostnader til renhold nevnes, og at Inderøy ligger høyt sammenlignet med andre. Men mulig årsak til dette er at inderøy i 2010 hadde en bevist satsning på å få renholderne til å ta fagbrev, og at man i etterkant også har vært bevist på å rekruttere kandidater med fagbrev til dette yrket. Dette vil kunne påvirke kostandsnivået og KOSTRA-tallene da man antar at inderøy har en relativt høy andel med fagbrev. Gevinsten vil blant annet være på kvalitet, men det vises ikke i tallene fra SSB. Et annet aspekt som vil påvirke statistikken er i hvilken grad det er eiendom som utfører renhold på de kommunale arealene. For eksempel er det hjemmetjenesten som har renhold av leilighetene som er omsorgsboliger, mens eiendom har renhold av fellesarealene og institusjonsleilighetene. Hvordan slike fordelinger er gjort internt i andre kommuner forteller ikke KOSTRA. Ut over det legges renholdsplanene opp etter norsk standard INSTA 800. Ved stikkprøver har man ikke fått inntrykk av at hverken frekvenser eller tildelt tid er råflott. Det er og innført et prinsipp om at det ikke settes inn vikar første dag ved sykdom, for å redusere vikarkostnadene for renhold.

I samme kapittel vises det til at kommunens utgifter til energi har gått ned de siste 4 årene. Dette må sees i sammenheng med en gunstig fastprisavtale/rammeavtale som ble inngått i 2016 der man hadde en pris på 23 øre/kWh. Ved inngangen av 2019 når nevnte avtale hadde gått ut, var strømprisen 55 øre/kWh. Samtidig vises det til at strømutførelsen er høyere enn sammenlignbare kommuner. Dette kan tenkes å ha sammenheng med at en god del kommunale leiligheter har strøm inkludert i husleien. Dersom andre kommuner ikke har dette inkludert, vil det medføre et annet sammenligningsgrunnlag. Revisjon kan eventuelt sjekke om avviket gjelder alle funksjoner, eller om avviket faktisk ligger på funksjon 265.

I 2016 hadde man en budsjettmessig ekstratsatsning på vedlikehold av kommunale bygg, men i de årlige budsjettprosessene har dette blitt utfordret, og blitt en salderingspost for å få rammen til å gå opp. Dette er vist som tydelige innsparingstiltak i budsjettene, og i så måte har man hatt mulighet til å ta konkret stilling til prioriteringen i kommunestyret.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Vennalivegen 7, 7670 Inderøy	Inderøy Rådhus	74 12 42 00	4202.37.15338
E-post	Vennalivegen 7		Org.nr
postmottak@inderoy.kommune.no	<a href="http://www.inderoy.kommune.no">www.inderoy.kommune.no</a>		NO 997 391 853

I 2016 ble AKSET kultur- og skolesamfunn tatt i bruk. Dette omfatter Inderøy ungdomsskole, Sakshaug skole, kulturskolen, biblioteket og kulturhuset, samt Inderøy videregående skole. Driften av bygningene ble lagt under det heleide kommunale aksjeselskapet Inderøy kulturhus AS. I den forbindelse ble det store endringer for funksjonene 220 og 386. KOSTRA-tallene kan med fordel tolkes med bakgrunn i detaljkunnskap om regnskapet og hvordan AKSET har påvirket dette. Alt vedlikehold, og for så vidt også drift, på disse byggene blir for eksempel ført som husleie på konto 190, og ikke spesifikke vedlikeholdskontoer som man gjør på andre kommunale bygg.

Den foreløpige høringsrapporten er gjennomgått med ny enhetsleder Eiendom, og blir et godt utgangspunkt for arbeidet vårt videre framover.

Med hilsen

Erlend Rotmo Slapgård  
Sektorleder Kommunalteknikk

Dette brevet er godkjent elektronisk og kan derfor sendes uten underskrift.

## SV: Oversendelse av foreløpig forvaltningsrevisjon om eiendomsforvaltning i Inderøy kommune



Ole Anton Vist <ole@inderoy.kulturhus.no>

Til Arve Gausen



Du svarte på meldingen 24.02.2020 14:05.

Vi kan ikke bekrefte identiteten til avsenderen. Klikk her for å finne ut mer.

Hei

Vi har ingen merknader til rapporten.

Mvh

Ole Anton Vist  
Driftsleder

Inderøy Kulturhus AS  
Vennalivegen 15  
7670 Inderøy  
Tlf. 74124443  
Mob. 91591744





Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - [www.revisjonmidt norge.no](http://www.revisjonmidt norge.no)