

# Eiendomsforvaltning og offentlige anskaffelser

Kongsberg kommunale eiendom KF

# Sammendrag

## Bestilling

Kontrollutvalget  
sak 64/25 – 30.9.2025

## Formål

Prosjektets formål er å vurdere foretakets forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale formålsbygg og utleieboliger, samt overholdelse av regelverket om offentlige anskaffelser.

## Problemstillinger

1. I hvilken grad har Kongsberg kommune gitt en overordnet målsetning / strategi for forvaltning drift og vedlikehold av kommunens eiendomsmasse og eventuelt i hvilken grad følges denne?
2. I hvilken grad har foretaket etablert hensiktsmessige systemer og rutiner for å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg på en tilfredsstillende måte?
3. I hvilken grad gjennomføres et verdibevarende vedlikehold av de kommunale bygg som er tilstrekkelig for at byggenes verdi ikke forringes?
4. Har foretaket tilstrekkelige rutiner og praksis som sikrer at intensjonen om offentlige anskaffelser følges ved forvaltning drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

## Metode og praktisk gjennomføring

Prosjektet er gjennomført av revisjonens egne ansatte på bakgrunn av kravene som stilles til gjennomføring av forvaltningsrevisjon som prosjekt i "RSK001 Standard for forvaltningsrevisjon".

Hoveddelen av informasjonen er innhentet gjennom intervjuer av sentrale personer i foretaket og dokumentgjennomgang.

## Oppsummering og konklusjoner

Kongsberg kommune har vedtatt en omfattende eiendomsstrategi for formålsbygg (2025–2035). Strategien er politisk forankret, og har klare mål og delmål. Den inneholder tilstandskartlegging for formålsbygg, anbefalinger og strategier for videre utvikling. Revisjonen vurderer strategien som et godt styringsverktøy hvor kommunestyret har gitt tydelige føringer for prioriteringer. En tilsvarende strategi for boliger er under arbeid.

Kongsberg kommunale eiendom KF (KKE) har et tydelig system for styring og planlegging av eiendomsforvaltningen. Ansvarsfordelingen mellom seksjonene er klar. Det er imidlertid en andel av leietagerne som oppgir å ikke kjenne godt nok til ansvarsdelingen mellom foretaket leietager. Foretaket bruker FDV system til arbeidsordre, historikk og oppfølging av bygg. Systemet fungerer godt,

Foretaket har etablert flerårige vedlikeholdsplaner og årlige tiltaksplaner med prioritering, Denne planleggingen vurderes som godt utviklet og gir god styring gjennom året. Tilstandskartleggingene gir i tillegg et solid grunnlag for prioritering av tiltak.

Revisjonen finner at vedlikeholds nivået over tid har ligget under anbefalte normtall for verdibevarende vedlikehold, særlig for formålsbygg. Dette innebærer risiko for verdiforringelse og økte kostnader knyttet til akutte tiltak. For boliger varierer behovet mye, blant annet på grunn av hyppig utskifting av leietakere. Det er opprettet driftsfond som bidrar til at midler kan benyttes over flere år, men kapasitet har enkelte år vært en begrensning for gjennomføring.

Samlet vurderer revisjonen at KKE har gode systemer og styringsverktøy, men at nivået på vedlikeholdet fremdeles ikke er tilstrekkelig til å sikre at byggenes verdi ikke forringes.

KKE har utarbeidet rutiner for offentlige anskaffelser, og foretaket benytter i stor grad rammeavtaler ved kjøp av varer og tjenester. Gjennomgangen av regnskapet viser at anskaffelser i hovedsak skjer i tråd med regelverket. De avvik som ble funnet gjaldt kjøp av serviceavtaler på tekniske anlegg.

Vår gjennomgang viser at KKE i all hovedsak har systemer og praksis som legger til rette for at kommunale bygg skal bli tilstrekkelig ivaretatt. Midler stilt til rådighet for å gjennomføre verdibevarende vedlikehold på kommunens bygg kan imidlertid være en begrensende faktor.

### **Anbefalinger**

Med bakgrunn i denne undersøkelsen vil revisjonen anbefale Kongsberg kommunale eiendom KF og Kongsberg kommune vurdere å gjennomføre følgende:

- Sørge for at lov om offentlige anskaffelser også benyttes ved kjøp av serviceavtaler
- Sørge for tilstrekkelig kunnskap om ansvarsdelingen mellom leietager og foretaket.
- Gjennomføre tilstrekkelig verdibevarende vedlikehold i samsvar med anerkjent normtall på området.

Et utkast til rapport har blitt oversendt daglig leder av KKE til uttalelse. Daglig leders uttalelse datert 23. mars 2026 er vedlagt rapporten.

# Innhold

Sammendrag.....	2
<b>1. Innledning.....</b>	<b>5</b>
1.1. Bakgrunn for prosjektet .....	5
1.2. Formål og problemstillinger .....	5
1.3. Avgrensning av undersøkelsen .....	5
<b>2. Metode .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Revisjonskriterier .....</b>	<b>7</b>
3.1. Overordnet mål og strategi.....	7
3.2. System for planlegging og styring .....	7
3.3. Verdibevarende vedlikehold .....	8
3.4. Offentlige anskaffelser .....	8
<b>4. Om foretaket .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Overordnet målsetning .....</b>	<b>11</b>
5.1. Fakta.....	11
5.1.1. Eiendomsstrategi .....	11
5.2. Vurderinger .....	16
<b>6. System og rutiner – verdibevarende vedlikehold .....</b>	<b>17</b>
6.1. Fakta.....	17
6.1.1. Roller og ansvar .....	17
6.1.2. System for å styre og planlegge .....	20
6.1.3. Vedlikeholdsplan.....	21
6.1.4. Tilstandskartlegging .....	23
6.2. Vurderinger .....	25
<b>7. Verdibevarende vedlikehold.....</b>	<b>27</b>
7.1. Fakta.....	27
7.1.1. Økonomiske midler til rådighet .....	27
7.2. Vurderinger .....	29
<b>8. Offentlige anskaffelser .....</b>	<b>30</b>
8.1. Fakta.....	30
8.1.1. Rutiner for offentlige anskaffelser .....	30
8.1.2. Gjennomgang av enkeltanskaffelser .....	31
8.2. Vurderinger .....	31
<b>9. Konklusjoner .....</b>	<b>32</b>
<b>10. Anbefalinger .....</b>	<b>33</b>
Referanser .....	34
Vedlegg 1 – Uttalelse fra daglig leder.....	35
Vedlegg 2 – Utledning av revisjonskriterier .....	38

# 1. Innledning

## 1.1. Bakgrunn for prosjektet

Kontrollutvalget i Kongsberg kommune vedtok i sitt møte den 30. september 2025, sak 64/25, at Viken Kommunerevisjon IKS (VKR) skulle gjennomføre en forvaltningsrevisjon av Kongsberg kommunale eiendom KF (KKE), innen området eiendomsforvaltning og offentlige anskaffelser.

Prosjektet er bestilt på bakgrunn av områder valgt ut i vedtatt plan for forvaltningsrevisjon og overordnet analyse for perioden 2024 – 2027.

## 1.2. Formål og problemstillinger

Prosjektets formål er å vurdere foretakets forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale formålsbygg og utleieboliger, samt overholdelse av regelverket om offentlige anskaffelser.

Prosjektet foreslås med følgende problemstillinger:

1. I hvilken grad har Kongsberg kommune gitt en overordnet målsetning / strategi for forvaltning drift og vedlikehold av kommunens eiendomsmasse og eventuelt i hvilken grad følges denne?
2. I hvilken grad har foretaket etablert hensiktsmessige systemer og rutiner for å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg på en tilfredsstillende måte?
3. I hvilken grad gjennomføres et verdibevarende vedlikehold av de kommunale bygg som er tilstrekkelig for at byggenes verdi ikke forringes?
4. Har foretaket tilstrekkelige rutiner og praksis som sikrer at intensjonen om offentlige anskaffelser følges ved forvaltning drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Med intensjonene i regelverket for offentlige anskaffelser menes her de grunnleggende prinsippene som er beskrevet i anskaffelseslovens § 4; «Oppdragsgiveren skal opptre i samsvar med grunnleggende prinsipper om konkurranse, likebehandling, forutberegnelighet, etterprøvbarehet og forholdsmessighet.»

Problemstillingene kan bli noe endret, justert eller supplert underveis. Dersom dette blir aktuelt, vil det gjøres i dialog med kontrollutvalget.

## 1.3. Avgrensning av undersøkelsen

Som det går fram av problemstillingene i kulepunktene i kapittel 1.2, er det vedtatt relativt konkrete problemstillinger for forvaltningsrevisjonen. Vi presiserer at prosjektet kun tar for seg de områder og temaer som faller inn under de problemstillingene som fremgår av kapittel 1.2. Vurderinger og konklusjoner omfatter derfor bare disse avgrensede definerte områdene eller temaene.

Prosjektet avgrenses til å gjelde bygg som kommunen eier eller har vedlikeholdskostnader for.

## 2. Metode

Prosjektet er gjennomført av revisjonens egne ansatte på bakgrunn av kravene som stilles til gjennomføring av forvaltningsrevisjon som prosjekt. Det vil si at gjennomgangen er basert på "RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon som er vedtatt av NKRF. For mer informasjon se [www.nkrf.no](http://www.nkrf.no) .

Samtlige revisorer som har deltatt i prosjektet er løpende vurdert å være uavhengige, habile og objektive, jf. RSK 001 punkt 3.

Informasjonen som er presentert i dette prosjektet, er hentet inn gjennom dokumentanalyse og intervjuer med ansatte i KKE. Det er også presentert resultater fra en spørreundersøkelse KKE har gjennomført.

Til dokumentanalysen har vi innhentet og analysert sentrale dokumenter fra kommunen. Relevant informasjon er blant annet, organisering, ansvarsområder og roller, oversikt over bygningsmasse, kartlegginger på området, vedlikeholdsplaner, tilstandskartlegginger, skriftlig rapportering til politisk nivå og politiske saker angående eiendom. Det er også innhentet og analysert informasjon om kommunen fra offentlige registre, som Statistisk sentralbyrå.

Videre har vi intervjuet sentrale personer i KKE;

- Daglig leder
- Seksjonsleder drift og vedlikehold
- Fagleder drift og vedlikehold
- Byggdrifter

Det er vår vurdering at dette utvalget med intervjurespondenter har sikret en relevant og forholdsvis bred dekning av sentrale personer som jobber med sentrale oppgaver som foretaket har.

Vi vurderer at den samlede informasjonen sikrer et tilstrekkelig faktagrunnlag til å belyse problemstillingene og vurdere revisjonskriteriene.

Revisjonen sendte rapporten på faktaverifisering til kontaktperson i foretaket den 9. februar 2026, og mottok svar 23. februar.

### Høringsprosess

Et utkast til rapport har blitt oversendt daglig leder av KKE til uttalelse. Daglig leders uttalelse datert 23. mars 2026 er vedlagt rapporten.

## 3. Revisjonskriterier

Som kilder for revisjonskriteriene<sup>1</sup> har vi i hovedsak benyttet:

- Plan og bygningsloven<sup>2</sup>
- NOU 2004:22 - Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren
- Direktoratet for byggkvalitet (HO-4/2011) – God kommunal eiendomsforvaltning
- KS (2008) Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og rådmenn
- Direktoratet for byggkvalitet – God kommunal eiendomsforvaltning – En fordypning for folkevalgte
- NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk – innhold og gjennomføring
- MulitConsult & PriceWaterhouseCooper (2008) for KS - Vedlikehold i kommunesektoren. Fra forfall til forbilde,
- Multiconsult og Norges bygg og eiendomsforening (2013) - Tilstandsbarometeret
- Rådgivende ingeniørers forening (2019) – Norges tilstand

### 3.1. Overordnet mål og strategi

Den første problemstillingen er:

**I hvilken grad har Kongsberg kommune gitt en overordnet målsetning / strategi for forvaltning drift og vedlikehold av kommunens eiendomsmasse og eventuelt i hvilken grad følges denne?**

Her har vi utledet følgende revisjonskriterium:

- Kommunen bør ha en overordnet eiendomsstrategi som er politisk vedtatt.

### 3.2. System for planlegging og styring

Den andre problemstillingen er:

**I hvilken grad har foretaket etablert hensiktsmessige systemer og rutiner for å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg på en tilfredsstillende måte?**

Her har vi utledet følgende revisjonskriterier:

- Rollefordelingen i eiendomsforvaltningen bør være klar.
- Foretaket bør ha et rasjonelt system for å styre og planlegge eiendomsforvaltningen.
- Foretaket bør ha en oversikt over byggenes tilstand og vedlikeholdsbehov.
- Det bør foreligge en vedlikeholdsplan som strekker seg over flere år.

<sup>1</sup> Revisjonskriterier er en samlebetegnelse for krav og forventninger som benyttes for å vurdere kommunens virksomhet, økonomi, produktivitet, måloppnåelse, regeletterlevelse osv. Sammenholdt med fakta beskrivelsen danner revisjonskriteriene basis for de analyser og vurderinger som foretas, de konklusjoner som trekkes, og de er et viktig grunnlag for å kunne dokumentere avvik eller svakheter.

<sup>2</sup> Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) – Lov 2008-06-2 nr. 71

### 3.3. Verdibevarende vedlikehold

Den tredje problemstillingen er:

**I hvilken grad gjennomføres et verdibevarende vedlikehold av de kommunale bygg som er tilstrekkelig for at byggenes verdi ikke forringes?**

Her har vi utledet følgende revisjonskriterium:

- Det bør være stilt tilstrekkelig midler til rådighet for å kunne gjennomføre et verdibevarende vedlikehold.

### 3.4. Offentlige anskaffelser

Den fjerde problemstillingen er:

**Har foretaket tilstrekkelige rutiner og praksis som sikrer at intensjonen om offentlige anskaffelser følges ved forvaltning drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse?**

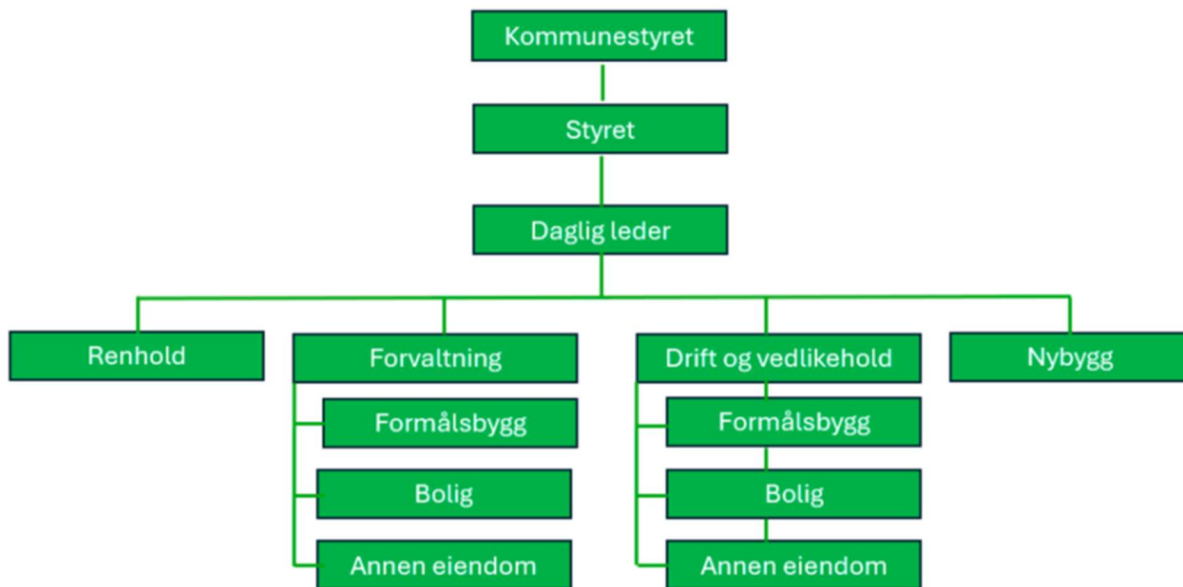
Her har vi utledet følgende revisjonskriterium:

- Regler for offentlige anskaffelser skal følges ved kjøp av varer og tjenester til drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse.

For en fullstendig utledning av revisjonskriteriene, se vedlegg 2.

## 4. Om foretaket

### Overordnet organisering



Bildet over viser foretakets organisering, her framgår det at styret rapporterer til kommunestyret. Foretaket har 73 årsverk fordelt på fire seksjoner. Seksjon renhold har ansvaret for renholdet i kommunale bygg, i alt 59 bygg. Seksjon forvaltning har ansvaret for alle leieforhold og husleie. Seksjonen ivaretar alle eierinteresser som forsikringer, kontrakter, strømvtales osv. De har også ansvaret for alle kjøp og salg av eiendommer. All utleie av kommunes boliger går gjennom seksjonen forvaltning. Seksjon Drift og vedlikehold har ansvaret for drift og vedlikehold i alle kommunale bygg inkludert boliger. Seksjonen har en vaktordning og et teknisk team.

Det er opplyst at fra 1. januar 2026 vil vedlikehold og byggutvikling slås sammen med avdeling for nybygg for å skape et større fagmiljø og redusere sårbarhet. Endringen er initiert av administrasjonen og har vært drøftet med tillitsvalgte og ansatte gjennom flere workshops. Det har vært bred enighet om den nye organiseringen.

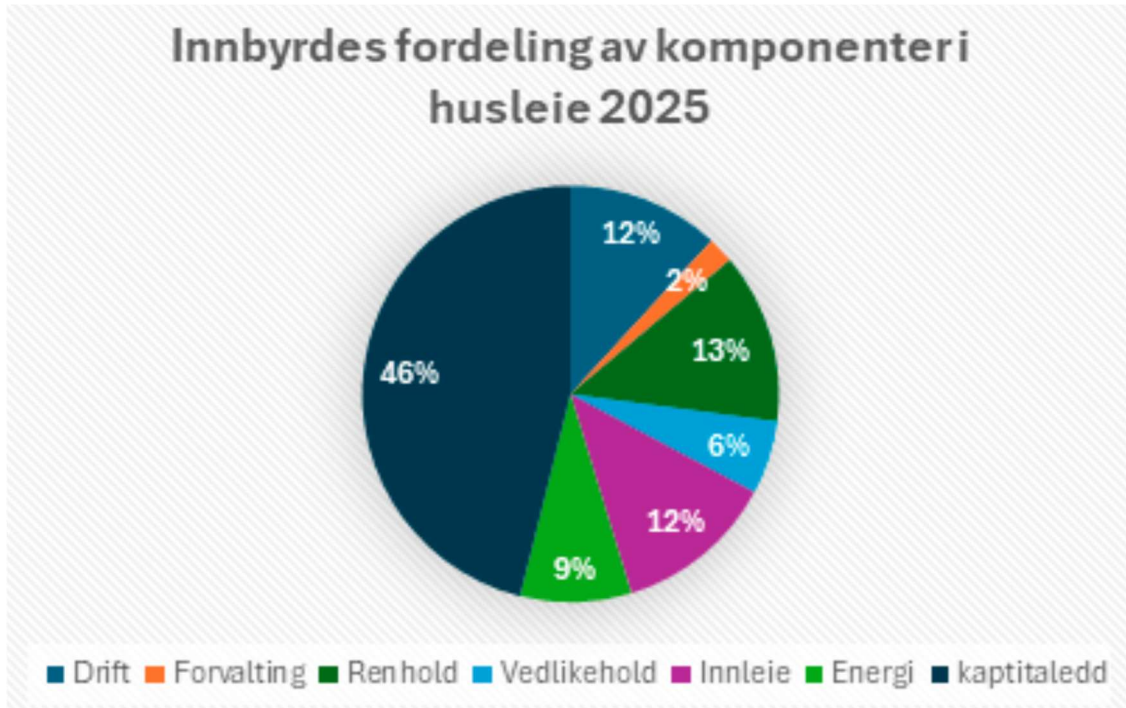
Foretaket ble dannet i 2002 med hensikt å sikre profesjonell håndtering av kommunens bygningsmasse for å sikre god drift og utvikling av eiendomsverdi i et langsiktig perspektiv. Foretakets vedtekter er styrende for de oppgaver som foretaket har. Av § 4 framgår det bla. at foretaket skal:

- Ivareta kommunens eier og leierinteresser i samlet eiendomsmasse
- Sørge for en eiendomsøkonomisk og forskriftsmessig forvaltning, drift og vedlikehold, byggutvikling og serviceytelse av eiendommene
- Ivareta byggherrefunksjonen ved utbygging på vegne av kommunens tjenesteenheter
- Være kommunens kompetansesenter innen eiendomsområdet

KKE sine inntekter for formålsbygg er basert på en husleieordning. I 2025 har denne bestått av tre hoveddeler, kapitalledd, strøm og FDV (forvaltning drift og vedlikehold). Husleien er kostnadsbasert og dekker FDV – kostnader gjennomnøkkeltall per kvadratmeter, justert for konsumprisindeksen og deflator. Midler til

eventuelle utviklinger av de respektive byggene finansieres separat via investeringsbudsjettet. Fordeling av de ulike komponentene vises i figuren under.

Det ble i februar 2025 besluttet politisk å redusere vedlikeholdet på grunn av kommunens økonomiske situasjon. Figuren under hensyntar ikke dette.



Figuren viser at det er kapitaldelen som er den største kostanden med 46%, og utgifter til vedlikehold av bygget utgjør 6%. For 2026 er det vedtatt en ny husleiemodell. Da vil ikke kapitalkostnader, kommunale avgifter og strømavgifter lenger være en del av husleie til KKE, men isteden betales direkte fra kommunen.

Daglig leder har opplyst at hun deltar på møter i kommunedirektørens ledergruppe og har i tillegg jevnlig dialog med kommunedirektør, kommunalsjefer og seksjonsledere i Kongsberg kommune. Det legges vekt på tett kommunikasjon og samarbeid med ulike nivåer i kommunen.

## 5. Overordnet målsetning

Dette kapittelet setter søkelys på følgende problemstillinger:

- I hvilken grad har Kongsberg kommune gitt en overordnet målsetning / strategi for forvaltning drift og vedlikehold av kommunens eiendomsmasse og eventuelt i hvilken grad følges denne?
- 

Til denne problemstillingen har vi i kapittel 3 utledet følgende revisjonskriterier:

- Kommunen bør ha en overordnet eiendomsstrategi som er politisk vedtatt

### 5.1. Fakta

#### 5.1.1. Eiendomsstrategi

Kongsberg kommune har vedtatt *Eiendomsstrategi Kongsberg kommune 2025-2035, for formålsbygg*. Strategien er datert 18.9.2025, der justeringer fra vedtak 25.06.2025 er innarbeidet.

Behovet for en eiendomsstrategi ble løftet fram til styret i foretaket i juni 2023. Styret ga da daglig leder mandat til å komme med en sak om eiendomsstrategi for Kongsberg kommune høsten 2023. På grunn av sykdom ble arbeidet med eiendomsstrategien satt midlertidig på vent og Formannskapet ba i vedtak juni 2024 om at:

*..... arbeidet med kommunens eiendomsstrategi prioriteres av KKE. Denne skal svare opp bestillinger knyttet til gjennomgang av fremtidige behov for formålsbygg og eiendommer, herunder potensialet ved å avhende og realisere eiendom.*

Høsten 2024 vedtok Kommunestyret en prosjektplan for eiendomsstrategien, samt en plan for politisk involvering. Revidering av husleiemodellen ble gjennomført som en egen dellevering med sluttbehandling i mars 2025.

I saksframlegget for behandlingen av strategien framgår det at hovedarbeidet har vært gjennomført av tverrfaglig arbeidsgruppe, inkl. hovedverneombud og hovedtillitsvalgt. Norconsult har bidratt med fasilitering, tekstproduksjon, tilstandsanalyser og faglig kunnskap. Involvering har skjedd gjennom møter og workshops med større faggruppe, styringsgruppe og formannskap gjennom tre runder.

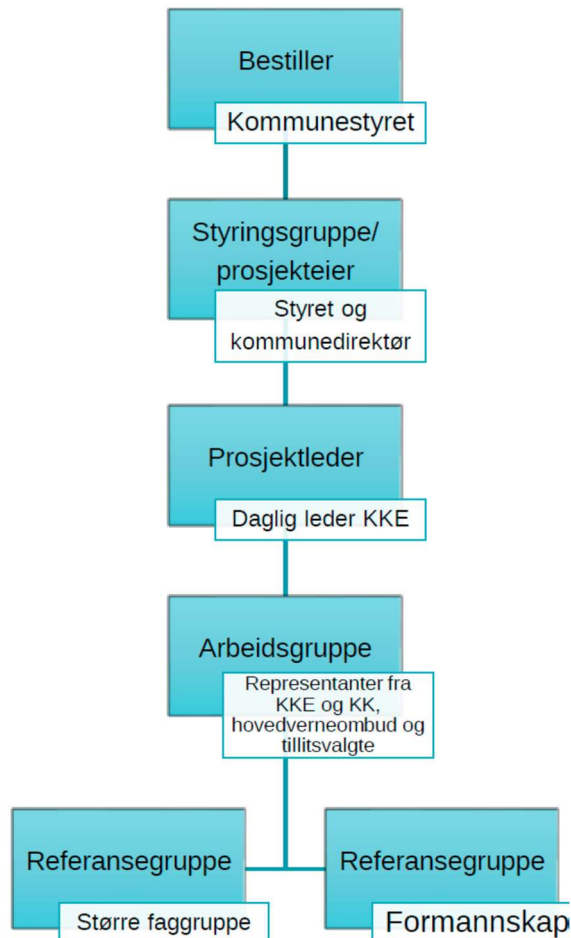
Eiendomsstrategien er vedtatt i kommunestyret 25.6.2025. Kommunestyret behandlet i møte 17.9.2025 sak om *organisering av kommunens eiendomsforvaltning*. Kommunestyret vedtok her å videreføre Kongsberg kommunale eiendom som kommunalt foretak, med forslag til forbedringer/ optimaliseringer som framgår i saken.

Norconsult har ble engasjert for å bistå KKE i arbeidet med eiendomsstrategien, herunder kartlegging av teknisk tilstand på kommunens bygg.

Av mandatet framgår det blant annet at strategien skal bidra til å sikre at kommunen forvalter, drifter og utvikler formålsbyggene på en god måte.

Ved utarbeidelse av strategien er kommunens styringsdokumenter lagt til grunn. Bla. kommuneplan, temaplan klima og naturmiljø, temaplan skolestruktur, kulturanleggsplan, temaplan barnehagestruktur, og temaplan for mennesker med nedsatt funksjonsevne,

Figuren under viser hvordan utarbeidelsen av eiendomsstrategien ble organisert:



Kommunestyret var bestiller av eiendomsstrategien, og styringsgruppa hadde rollen som prosjekteier.

Strategien beskriver den gjennomførte prosessen ved gjennomføringen. Den ble inndelt i 6 faser:

Fase 1: forankring	Fase 2: kunnskaps- grunnlag	Fase 3: husleiemodell	Fase 4: analyse	Fase 5: Strategidokumen t	Fase 6: Høringsrunde
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Politisk vilje</li> <li>• Fremdrift</li> <li>• Forventings- avklaring</li> <li>• Ambisjon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilstand bygg</li> <li>• Nøkkeltall</li> <li>• Benchmark</li> <li>• Eiendoms- ledelse</li> <li>• Input/info på organisasjon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utredning av dagens ordning</li> <li>• Input fra andre kommuner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nåbilde</li> <li>• Workshoper</li> <li>• Identifisere forbedringsområ de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Målbilde</li> <li>• Sette delmål</li> <li>• Utvikle strategidokume nt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Høringsrunde</li> <li>• Forberede saksgrunnlag til politisk behandling</li> </ul>

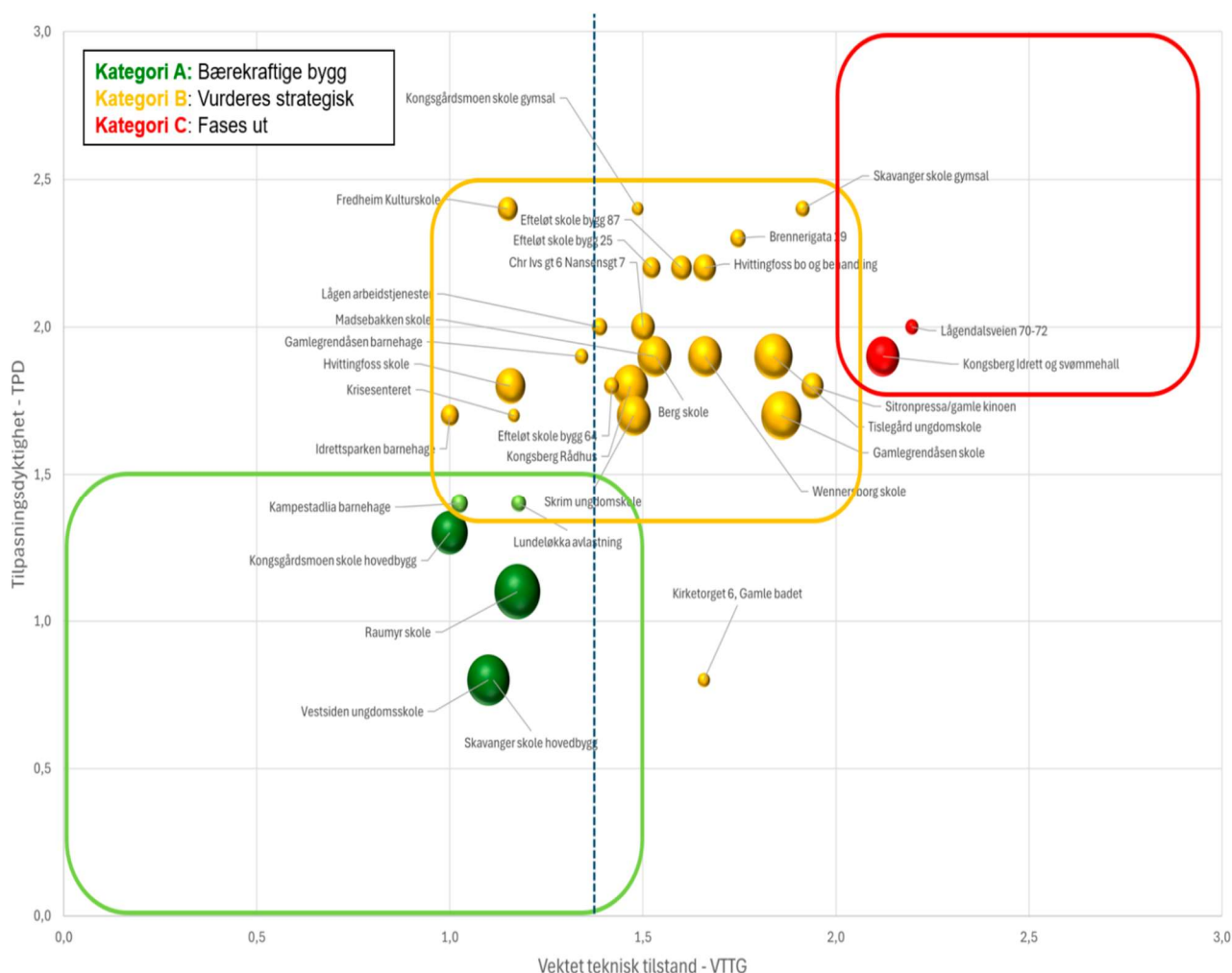
I fase 4 ble det gjennomført flere Workshoper bla. med formannskapet og en med en større faggruppe.

### Kartlegging av teknisk tilstand

I forbindelse med utarbeidelse av eiendomsstrategien ble det gjort en kartlegging av teknisk tilstand for 42 formålsbygg med et samlet areal på 109 000 kvm. Kartleggingen ble gjort basert på metodikk fra NS 3424 Tilstandsanalyser for byggverk. Det er utarbeidet en rapport pr bygg med estimert vedlikeholdsetterslep og

fremtidig vedlikeholds- og utviklingsbehov på kort og lang sikt. Det er også utarbeidet en samlerapport for hver byggkategori.

Byggene er gitt en karakter pr bygningsdel og fag, karakterene er vektet slik at hvert bygg har fått en gjennomsnittlig karakter for tilstandsgrad og byggets tilpassingsdyktighet. Figuren under viser de vurderinger som er gjort av formålsbygg i Kongsberg kommune. Størrelsen på boblen representerer areal:



Av figuren ser vi at det er to bygg som anbefales fases ut. Et betydelig antall bygg ligger til høyre for den stiplede linjen som beskriver ambisjonsnivået i tilstandsgrad for kommunens bygg.

### Anbefalinger og forbedringsområder

I kapittel 5 i eiendomsstrategien er det gitt anbefalinger og forbedringsområder. Et utvalg anbefalinger er:

- Formålsbygg bør primært eies med mindre det er midlertidige kortsiktige behov
- Kartlegge nåværende og fremtidig arealbehov særlig innen helse og omsorg
- Vurdere alternative utbyggingsstrategier, inkludert samlokalisering, innenfor eksisterende planprosesser som skolestrukturen og kulturanleggsplanene
- Ikke selge sentrale tomter og beholde strategisk viktige ubebygde tomter.

- Utarbeide plan for kjøp og salg av tomter
- Sikre riktig kompetanse i foretaket for aktiv eiendomsutvikling
- Oppdatere enighetsprotokollen for å speile dagens organisering
- Ambisjonsnivå 2 for vedlikehold – verdibevarende vedlikehold – kr 205 pr kvm pr år.
- Arealvektet teknisk tilstand (VTTG) på 1,4 i dag er VTTG på 1,5

#### Forbedringer:

- Aktiv porteføljestyling
- Drive langsiktig og verdibevarende vedlikehold
- Sikre økonomiske rammer og langsiktige investeringsplaner
- Øke arealeffektiviteten
- Skaffe oversikt over ledig areal og fremtidig behov
- Vurdere strategiske tomtekjøp
- Bedre styring ved bruk av nøkkeltall og måleindikatorer
- Forbedre eiendomsforvaltningen gjennom digitalisering, teknologi og kompetanseheving.

#### Hovedmål og delmål

I eiendomsstrategien er det utarbeidet overordnet hovedmål og delmål basert på det kunnskapsgrunnlaget, de analyser og medvirkningsprosesser som er gjennomført.

Hovedmålet er: Kommunens formålsbygg skal understøtte tjenesten ved å være funksjonell, bærekraftige, ha god teknisk tilstand, samt ha profesjonell drift.

#### Delmål:

1. Formålsbygg skal være funksjonelle, tilrettelagte, arealeffektive og i hovedsak være kommunalt eid.
2. Formålsbygg skal være energipositive og klimarobuste.
3. Formålsbygg skal ha en arealvektet teknisk tilstandsgrad 1,4 eller bedre for eide bygg og skal ha verdibevarende vedlikehold.
4. KKE skal utøve god, kostnadseffektiv og profesjonell eiendomsledelse i et godt samarbeid med leietagere, der eiendommens nåverdi og fremtidig verdi beregnes og vurderinger om salg med tilbakeleie gjøres.
5. KKE skal være en konstruktiv samarbeidspartner i samfunnsutviklingen.

For alle ovennevnte delmål er det utarbeidet en strategi og delstrategier. Totalt er det utarbeidet 22 delstrategier.

#### Handlingsplan

Foretaket er i gang med utarbeidelse av handlingsplan for 2026. Den er planlagt vedtatt av styret i mars 2026. Vi har mottatt et foreløpig utkast fra januar 2026. Her henvises det til at dersom eiendomsstrategien skal være et godt styringsdokument må retningsvalgene også gjennomføres i praksis og være førende for foretaket.

Dette skal skje gjennom implementering i ordinær virksomhetsplanlegging og ved å utarbeide en årlig handlingsplan med tiltak. I planen utarbeides det en tiltaksmatrise med tiltak som skal gjennomføres. Det er gitt en kort beskrivelse av tiltaket, når det skal gjennomføres, kostnad og hvem som er ansvarlig. Det er opplyst at det skal utarbeides en slik handlingsplan årlig.

### Bærekrafts mål

Av mandatet for utarbeidelse av eiendomsstrategien framgår det at: Strategien skal bidra til å sikre at kommunen forvalter, drifter og utvikler formålsbyggene sine på en god og bærekraftig måte.

I kapittel 2.2 er det redegjort for kriterier for god og bærekraftig eiendomsutvikling.

I kapittel 5.2 Bærekraft med fokus og miljø er det gitt anbefalinger om at: Den kommunale eiendomsmassen bør oppfylle lovpålagte krav om bærekraftig energibruk og utslippsreduksjoner, med mål om å bli energipositiv – det vil si at byggene produserer mer fornybar energi enn de forbruker over tid. Videre anbefales det at i det videre arbeidet inkluderer systematisering av funn fra vurderinger av bærekrafts- og klimamål, konkretisering av tiltak med mål om energibesparelser og oppgraderingspotensial, samt synliggjøring av driftsmessige og økonomiske utfordringer. Livsløpsanalyser (LCA) anbefales som beslutningsgrunnlag, spesielt for store prosjekter, med fokus på helhetlig bærekraft fremfor kun investeringskostnader.

I sammendraget for eiendomsstrategien framgår det at *Eiendomsstrategien legger et grunnlag for fremtidig eiendomsforvaltning i Kongsberg kommune i tidsrommet frem til 2035. Målrettede strategier vil bidra til en bærekraftig, kostnadseffektiv og profesjonell forvaltning av kommunale bygg, til fordel for innbyggere og kommunale tjenester*

I kapittel 5.5 vedlikeholdsbehov er det redegjort for ulike ambisjonsnivåer på vedlikeholdet av kommunes bygg. Ambisjonsnivå 3 er bærekraftig utvikling dette innebærer et behov for et vedlikehold på kr 250 pr kvm pr år. Dette vil gi en jevn verdiutvikling av bygningsmassen, på bakgrunn av høyere vedlikeholds- og utviklingsnivå. Strategien anbefaler ambisjonsnivå 2 som tilsier noe lavere beløp (kr 205) brukt på vedlikehold.

### Miljø

Kapittel 5.2 i strategien omtaler *bærekraft med fokus på miljø og klima*. Det framgår her at det vil være avgjørende at alle kommunale bærekraftsmål og strategier samordnes, inkludert eiendomsstrategi. Det framgår av strategien at Kongsberg kommune har hatt høyt fokus på energieffektivisering de siste årene. Energiforbruket er redusert med 60% siden år 2000 det er etablert solceller på flere bygg og det gjennomføres et pilotprosjekt innen energilagring. Solcellene på byggene har i 2024 produsert ca. 1,3 GWt med strøm. I 2025 legges det opp til ytterligere reduksjon av forbruket ved å bygge ferdig det nye varmepumpeanlegg. Nye bygg har i kommunen blitt oppført primært i tre,

Som anbefaling er det i strategien sagt at det er et potensial for ytterligere energieffektivisering av eksisterende bygg gjennom oppgradering og forbedring av bygningskroppene. Oppgradering og vedlikehold bør kombineres med miljøtiltak for å oppnå best mulig kost-nytte-effekt. Det foreslås en konkret tallfesting av potensialet for oppgradering og energibesparelse i eksisterende bygningsmasse.

Av foretakets foreløpige forslag til handlingsplan for 2026 er det tatt for seg delmål fra strategien. Som tiltak for delmålet: *Formålsbygg skal være energipositive og klimarobuste* er tiltak som er planlagt gjennomføring av

energikartlegging. Hvert enkelt bygg skal kartlegges for aktuelle energieffektiviserende tiltak. Dette skal resultere i en oversikt over kost/nytte opp mot byggets levetid og være utgangspunkt for en vurdering av ambisjonsnivå for hvert enkelt bygg. Videre er det blant annet utarbeidet tiltak opp mot delmål:

*Klimarisikovurdering skal vurderes ved nybygg og større ombygginger, Vurdere mulighet for ombruk i prosjekter, samt vurdere utnyttelse av eksisterende bygg. Vurdere materialbruk med hensyn til bærekraft, kostnad og kvalitet.*

### Informanter

Informanter har i intervju beskrevet prosessen med å utarbeide eiendomsstrategien. Daglig leder har opplyst at arbeidet med strategien har involvert flere ledd både politisk og administrativt, deriblant både formannskap og kommunestyret. Det ble også gjennomført et gruppearbeid hvor formannskapet og tillitsvalgte også deltok. Strategien blir oppfattet som godt forankret og det ble uttrykt tilfredshet fra politikerne med de hovedmålene som er fastsatt. Daglig leder er også av den oppfatning at eiendomsstrategien har bidratt til økt kompetanse på området for det politiske nivået, samtidig som det har vært en forankringsprosess. Mål og delmål kan brukes til styring av foretakets drift, dette kan gi en mer omforent retning av eiendomsdriften i Kongsberg kommune.

Daglig leder opplyser også at foretaket er i ferd med å utarbeide en handlingsplan. Bakgrunnen er at man ønsker å konkretisere handlinger opp mot mål og delmål fra strategien. Her vil konkrete tiltak framgå, planen skal rulleres årlig.

## 5.2. Vurderinger

Det er utarbeidet en eiendomsstrategi for Kongsberg kommune som gjelder kommunens formålsbygg. Utarbeidelsen av strategien har vært forankret politisk gjennom hele prosessen og er vedtatt i kommunestyret i juni 2025.

Vår vurdering er at det i strategien er satt tydelige mål og delmål for kommunens eiendommer. Det er blant annet satt mål for minimum tilstandsgrad for kommunens bygg. Videre er det utarbeidet strategier og delstrategier opp mot målene. Strategien gir således KKE tydelige føringer for hvordan arbeidet med å forvalte kommunens formålsbygg skal prioriteres. Foretaket er i ferd med å utarbeide en handlingsplan som beskriver tiltak for å nå målene vedtatt i strategien.

Vår vurdering er at det er gjort et grundig arbeid ved utarbeidelsen av strategien som legger til rette for at kommunestyret som eier av de kommunale bygg kan gi tydelige føringer for hvordan forvaltningen av kommunens bygg skal gjøres.

Det er igangsatt arbeid med å utarbeide en tilsvarende strategi som omhandler kommunens boliger. Denne vil kunne gi tilsvarende tydelige føringer for prioriteringer av arbeidet med å drifte og forvalte kommunens boliger.

## 6. System og rutiner – verdibevarende vedlikehold

Dette kapittelet setter søkelys på følgende problemstilling:

- I hvilken grad har foretaket etablert hensiktsmessige system og rutiner for å ivareta et langsiktig, verdibevarende vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Til denne problemstillingen har vi i kapittel 3 utledet følgende revisjonskriterier:

- Rollefordelingen i eiendomsforvaltningen bør være klar
- Foretaket bør ha et rasjonelt system for å styre og planlegge eiendomsforvaltningen
- Foretaket bør ha en oversikt over byggenes tilstand og vedlikeholdsbehov
- Det bør foreligge en vedlikeholdsplan som strekker seg over flere år

### 6.1. Fakta

#### 6.1.1. Roller og ansvar

##### *Rollefordeling*

Daglig leder er av den oppfatningen at ansvarsfordelingen i foretaket er tydelig og avklart. Det er klart hvem som har ansvaret for de ulike deler av vedlikeholdsarbeidet internt. Øvrige informanter fra foretaket er enige i denne vurderingen. Det er seksjonsledere, driftsledere og fagledere for de ulike områdene.

I kapittel 4 er det redegjort for foretakets organisering. Det er seksjon Drift og vedlikehold som har ansvaret for det løpende vedlikeholdet av kommunens eiendomsmasse. Seksjonsleder for drift og vedlikehold opplyser at det er 23 ansatte i seksjonen. Seksjonen er delt inn i ulike team som drifter formålsbygg, boliger og vedlikeholder byggene. Foretaket har et vaktlag som sørger for døgntilgjengelig vaktordning, seksjonsleder er ansvar for dette vaktlaget. Vaktordningen er fordelt på 6 byggdriftere som har vakt hver 6. uke.

Det er totalt 12 byggdriftere på formålsbygg og boliger. Det er opplyst at de fleste byggdriftere har tømmerbakgrunn. Tre av byggdrifteren jobber mot boliger. De utfører mer vedlikehold/ oppussing på boligene ved utskifting av leietagere.

Det er i intervju opplyst at byggdriftere med ansvar for formålsbygg har ansvar for egne bygg. Ansvar for alle bygg er fordelt jevnt ut på byggdrifterne. Ansvar består i å følge opp byggene deriblant gjennomføre sjekkrunder jevnlig. Det er opplyst at byggdriftere bistår hverandre ved behov. I tillegg er det opprettet et teknisk team bestående av fire personer med spesiell kompetanse innen lås og beslag, rørlegger og energi. Teamet støtter byggdrifterene på disse fagområdene i det daglige arbeidet.

Byggdrifterne opplyser at de forsøker å være innom de fleste bygg en gang pr. uke. Enkelte bygg vil man besøke hyppigere. Man går da runder på byggene, sjekker bla. nødlis, varme, ventilasjon, måkt/strødd osv.

Det er utarbeidet en produkt- og tjenestekatalog som beskriver ansvaret til foretaket og ansvaret for leietagere. Her framgår også hva som skal faktureres ved utførelse. Informanter har opplyst at det oppleves som tydelig hva som er foretakets ansvar og hva som er leietakers ansvar.

Av produkt og tjenestekatalogen framgår det en oversikt over hvilke tjenester som er basistjenester inkludert i den kostnadsbaserte husleia og hva som er valgfri tjenester som skal leveres etter regning.

Det er utarbeidet tabeller som viser KKE sitt ansvar og leietakers ansvar. Det er beskrevet type tjenester for områdene:

- Uteområder
- Bygg
- Tekniske installasjoner
- Driftsrelaterte oppgaver og utstyr

For flere av disse områdene er det splittet opp i egne tabeller for underkategorier.

Videre er det beskrevet hva som inngår i renhold av leieobjektene, også her er det beskrevet basis tjenester og hva som er frivillig og skal faktureres.

### Spørreundersøkelse

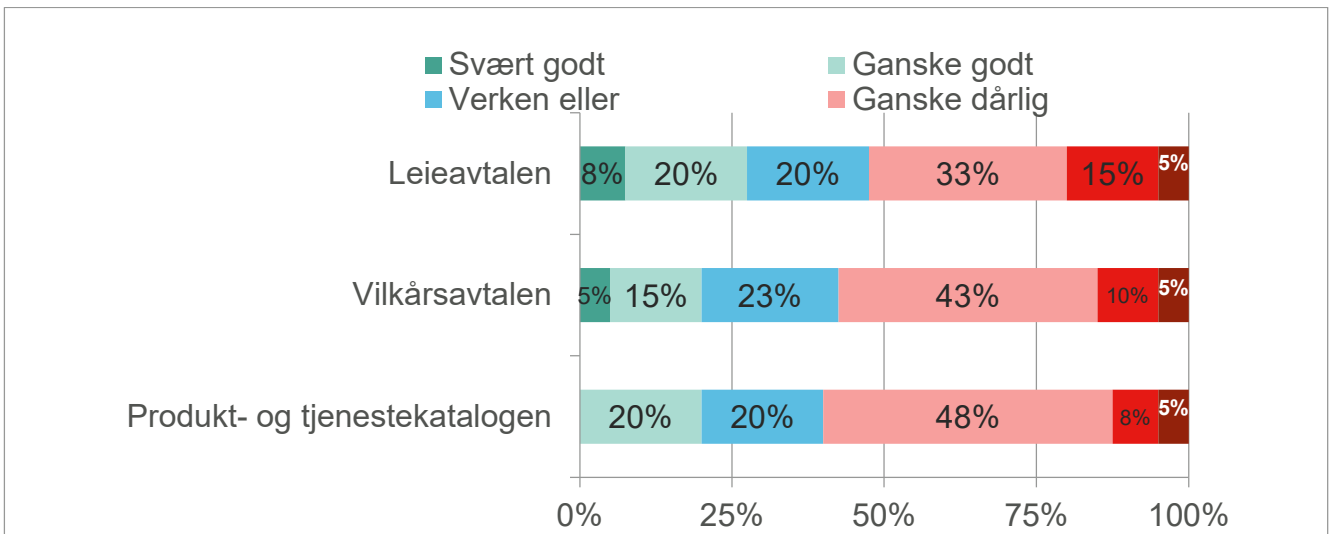
Foretaket har gjennomført en spørreundersøkelse til sine leietagere. Undersøkelsen er gjennomført av Opinion i oktober- november 2025.

Formålet med undersøkelsen var å:

- Avdekke kjennskapen til avtalen som ligger til grunn for tjenestene fra KKE.
- Tilfredshet med byggdriftertjenester, renholdstjenester og elektronisk skjema for feilmelding/brukerbestilling.
- Standard på lokaler som leies,
- Tilbakemeldinger fra KKE på henvendelser og generell tilfredshet.

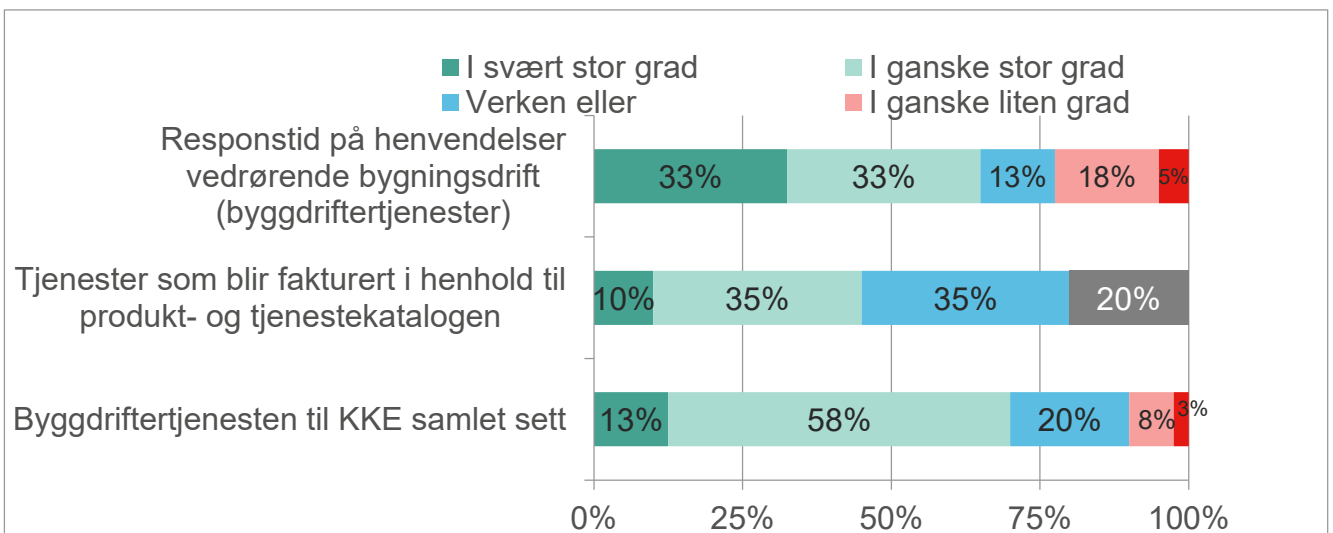
Svarprosentene var på 56 %, det ble gjennomført to purringer.

I spørreundersøkelsen ble det stilt følgende spørsmål: Hvor godt kjenner du leieavtalen, vilkårsavtalen og produkt- og tjenestekatalogen som ligger til grunn for tjenestene fra KKE?



Av diagrammet ser vi at det er en betydelig andel som svarer at de kjenner avtalene med KKE dårlig. Når det gjelder produkt og tjenestekatalogen er det 20 % som svarer at de kjenner den ganske godt mens om lag 60% av de som har svart oppgir at de kjenner avtalen dårlig eller ikke i det hele tatt. Det er kommunalområde Kultur og velferd som oppgir å kjenne best til de avtalene med KKE, mens bygg knyttet til rådmannens stab kjenner dårligst til avtalene.

I spørreundersøkelsen ble det også stilt spørsmål rundt leietagernes tilfredshet med de tjenester som KKE leverer. Følgende svar ble gitt:

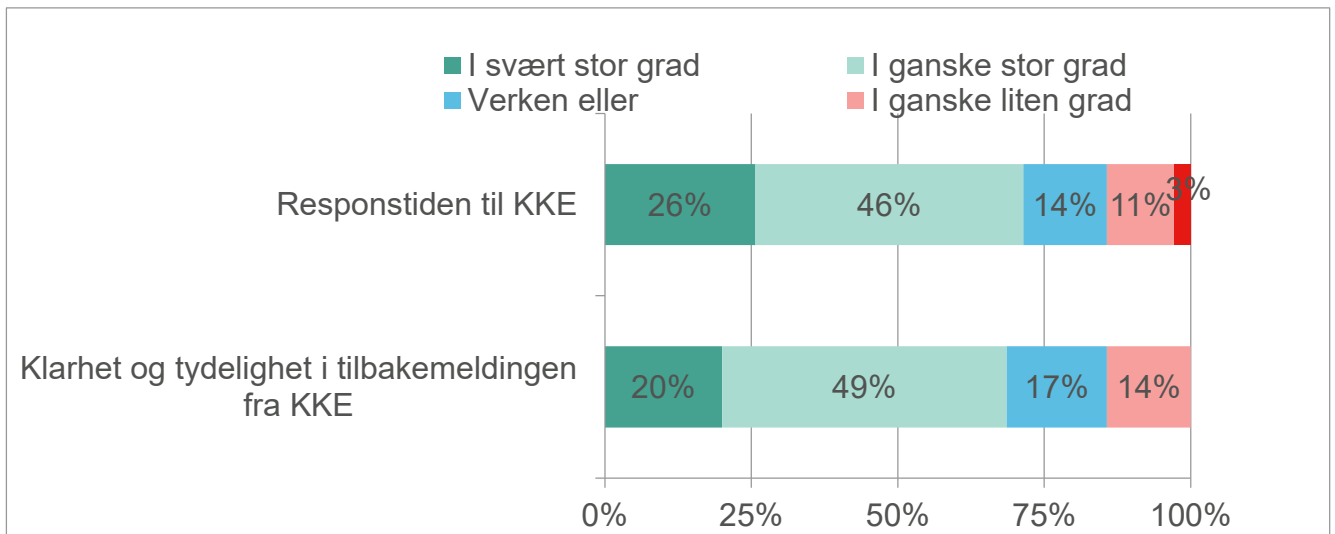


Av diagrammet ser vi leietagerne i hovedsak er godt fornøyd med responstiden på henvendelser, men vi registrerer at det likevel er i overkant av 20 % som ikke er fornøyd. Når det gjelder byggedriftertjenesten generelt oppgir i overkant av 60% å være fornøyd mens 20% har svart verken eller. På dette spørsmålet har færre oppgitt de er misfornøyd.

Det ble gitt mulighet til å gi kommentarer knyttet til bygningsdriften. Kommentarene kan oppsummeres slik:

- Vedlikehold og oppgraderinger – behov for plan, raskere oppfølging, og fornying
- Ventilasjon og inn klima – problemer med luft og temperatur
- Kommunikasjon – treg oppfølging og uklare avtaler
- Ansvarsfordeling – leietakere gjør for mye selv, behov for tydelighet
- Positive erfaringer – god hjelp fra vaktmester og forbedringer i drift

Det ble videre stilt spørsmål angående KKE sin tilbakemelding på henvendelser, hvor tilfreds er du med tilbakemeldinger fra KKE:



Av diagrammet ser vi at flertallet er godt fornøyd med KKE sin responstid på henvendelser

Daglig leder har opplyst at resultatene fra spørreundersøkelsen ble gjennomgått med alle ansatte i desember 2025, og det ble gjennomført gruppearbeid for å se på mulige tiltak. Spørreundersøkelsen ble gjennomgått med styret januar 2026 og tiltaksplan vil bli forelagt styret første halvår 2026. Det vil bli gjennomført ny brukerundersøkelse i 2027.

## 6.1.2. System for å styre og planlegge

### Arbeidsverktøy og systemer

Foretaket benytter systemet LAFT som FDV system. All informasjon og historikk om kommunens bygg er tilgjengelig i systemet. Det er opplyst at det er en person som har ansvaret for å vedlikeholde systemet og legge inn ny informasjon om kommunens bygg. Systemet generer arbeidsordre til den enkelte byggdrifter. Dette kan være faste periodiske arbeidsordre eller innmeldte tiltak som skal gjennomføres, Informanter beskriver systemet som et godt og oversiktlig system som er godt tilpasset KKE sin drift og behov. Seksjonsleder opplyser at systemet brukes for å følge opp arbeidsordre og fordele oppgaver. Systemet gir god oversikt over fordelte oppgaver og status på arbeidsordre. Arbeidsordre kan opprettes av flere. Leietagere har tilgang til systemet og kan melde både feil og mangler, samt følge med på status på meldte oppdrag. Det er opplyst at leietagere har tatt i bruk i bruk LAFT i større og større grad den siste tiden. Opplæring til leietagere er gjennomført både knyttet til informasjon om byggene i systemet og hvordan arbeidsordre og meldinger kan gis gjennom systemet. Den største utfordringen knyttet til leietagere kan være turnover blant ansatte og da

spesielt i helse og omsorg. Seksjonsleder er av den oppfatning at LAFT oppleves som et godt system, men man ønsker i enda større grad å finne ut av muligheter når det gjelder analyser, for eksempel type arbeidsordre, responstid og liknende. Det ble også pekt på ønske om å øke kompetansen til renhold, forvaltning og boligutleie slik at det de observerer også blir meldt inn. Innmeldinger fra leietagere og andre gjennom systemet reduserer sårbarheten og gir bedre oversikt enn tilbakemelding gjennom andre kanaler.

Byggdrifter har oppgitt at enkelte små feil eller mangler blir meldt via telefon eller sms. I enkelte bygg kan det være at mindre ting blir notert i egen bok, her kvitterer byggdrifter for at tiltaket er gjennomført. Det er opplyst at dette fungerer bra på de steder ordningen er etablert.

Det gjennomføres faste driftsmøter hver 14 dag der feil, mangler og ønsker diskuteres, fagleder for vedlikehold deltar på møtene, referat utarbeides.

### 6.1.3. Vedlikeholdsplan

Foretaket har utarbeidet vedlikeholdsplaner som strekker seg over fire år. Vi har fått kopi av plan for 2026-209 i Excel format. Planen er delt opp i:

- Formålsbygg driftstiltak
- Formålsbygg investeringstiltak
- Bolig tiltak
- Annen eiendom

Av planen framgår hvilke tiltak som er planlagt i perioden på de enkelte bygg. Alle tiltak er lagt inn med pris. Flere tiltak går over flere år. Noen tiltak er generelle tiltak med samme årlige beløp, eksempelvis rens av ventilasjonsanlegg og utskifting av varmpumper.

Foretaket utarbeider også en tiltaksliste for det året man er inne i. Pr 1. januar inneholder dokumentet de samme tiltak som den fireårige vedlikeholdsplanen, Dette er det årlige arbeidsdokumentet til vedlikeholdsavdelingen. Dette er et «levende» arbeidsdokument som benyttes i de ukentlige framdriftsmøtene i avdelingen. Dokumentet inneholder kolonne for budsjett, prognose og regnskap. Videre er det en kollene hvor det er fylt ut hvem som er ansvarlig internt, og status på prosjektet, eksempelvis om det er påbegynt, ferdig utført og ferdig fakturert. Alle prosjektene er også gitt en prioritering; lav, middels eller høy. Det er opplyst at budsjett kolonne fylles ut med det beløpet som det er forventet at det vil koste før prosjektet starter. Kolonne for prognose viser den summen som eventuelle tilbud fra leverandøren som skal utføre prosjektet. Regnsapskolonne viser hva som er regnskapsført på prosjektet, denne kolonnen blir oppdatert månedlig av økonomiavdelingen. Når det aktuelle tiltak er gjennomført kvitteres det ut i listen og merkes med grønn farge. De tiltak som eventuelt ikke er gjennomført ved utgangen av året overføres til neste år.

Fagleder drift og vedlikehold opplyser at tiltakene prises ut ifra den kunnskapen man har om prosjektet, enkelte tiltak kan være vanskelig å prise, men gjennomgående treffer man bra. Det er satt av penger til flere generelle tiltak, eksempelvis utskifting av varmpumper, oppussing av beboerrom, branntiltak. Det er ikke satt av egne midler til uforutsett. Dersom det blir endringer, enten ved at akutte tiltak må utføres eller at noe blir dyrere, må det da omprioriteres. Tiltakene er som nevnt over gitt en prioritering. Fagleder oppgir å ha god kontroll på de tiltak som gjennomføres, de følges opp både med tanke på økonomi og framdrift gjennom ukentlige framdriftsmøter. Alle tiltak har en objektkode som er sammenfallende med den som er brukt i regnskapet.

Fagsystemet LAFT benyttes som grunnlag for utarbeidelse av tiltaksplan. Tiltaksplanen blir eksportert til Excel for videre bearbeiding. Totalt sett ligger det i overkant av 600 vedlikeholdstiltak i LAFT. Tiltak som skal inn i vedlikeholdsplan prioriteres herfra.

Hver høst gjennomføres det møter med byggdriifterne hvor de melder inn tiltak som er oppdaget gjennom året. Det er opplyst at byggdriifterne er en viktig kilde til informasjon når det gjelder å prioritere tiltak som skal inn i vedlikeholdsplanen. De kjenner sine bygg godt. Renhold blir også involvert på tilsvarende måte.

Fagleder opplyser at leietagerne ikke er involvert i prosessen med å prioritere tiltak. Leietagere er imidlertid involvert i form av det de melder inn i LAFT igjennom året. Fagleder er av den oppfatning at den informasjonen man har av de enkelte bygg gjennom det som er meldt inn via LAFT og den interne kompetansen rundt de enkelte bygg gir god oversikt og grunnlag for å kunne prioritere tiltak.

Det gjøres vurderinger knyttet til om tiltaket er et driftstiltak eller investering, er man i tvil så foretar man avklaringer med økonomi. Budsjett for byggetviklig (investering) er en fast sum årlig som går utenom husleie. Her kan behov meldes inn fra leietagere eller gjennom kartlegging. Det er en intensjon om å ha et årlig møte med brukere for å avklare behov og forventninger til slike tiltak.

Seksjonsleder opplever at foretaket har god oversikt over de tiltak som er gjennomført gjennom året. Det rapporteres månedlig på økonomi.

Seksjonsleder opplyser at intensjonen er å trappe opp vedlikeholdet på kommunens bygninger fram mot 2028. Da skal budsjetter til vedlikehold pr kvm ligge på kr 200, som man anser vil være et tilstrekkelig nivå for å kunne gjennomføre verdibevarende vedlikehold. For 2025 tilsvarte budsjettet omkring kr 50 pr kvm. For 2026 er målet kr 100 pr. kvm. Økonomi er således en begrensende faktor for foretaket i forhold til å gjennomføre et verdibevarende vedlikehold, slik at man unngår økte driftskostnader og akutte tiltak som må gjennomføres. Seksjonsleder påpeker et det er viktig å gjøre utskiftninger i tide for å unngå å få større kostnader på et senere tidspunkt.

Politikerne får presentert fireårsplaner for bruk av vedlikeholdsmidler i forbindelse med budsjettprosessen. Disse planene viser fordelingen av midler på ulike bygg og formål, inkludert formålsbygg, annen eiendom og boliger. Planene synliggjør både det som er planlagt gjennomført og det som står på vent, slik at omfanget av vedlikeholdsbehovet blir tydelig.

Det legges ved tiltakslistene som viser hvilke tiltak som er planlagt på hvert bygg. Dette gir politikerne oversikt over hvilke bygg som prioriteres, og hvor mye som er foreslått brukt på hvert enkelt bygg.

Første året i fireårsplanen er bindende i forhold til budsjettsummen, mens de påfølgende årene gir et bilde av fremtidige behov. Det vises også hvor mye som faktisk er tilgjengelig i budsjettet sammenlignet med det totale behovet.

For å vise det reelle vedlikeholdsbehovet lar man tiltakene for de kommende årene stå uten å prioritere ned til budsjetttrammen. Dette synliggjør hvor mye som faktisk står på vent, og gir politikerne et bedre grunnlag for å forstå omfanget av etterslepet.

### 6.1.4. Tilstandskartlegging

I forbindelse med utarbeidelse av strategi ble det gjennomført en tilstandskartlegging av eksternt selskap. Etter daglig leders vurdering gir dette en god oversikt over byggenes tilstand og tilpasningsdyktighet. Boliger ble ikke kartlagt i denne prosessen og det er utarbeidet plan for en tilsvarende kartlegging av kommunens boliger i nær framtid.

Av strategien framgår det at det er gjennomført kartlegging av teknisk tilstand (TG) og tilpasningsdyktighet (TPD) av 42 formålsbygg med et samlet areal på om lag 109 000 kvm. Det er utarbeidet en rapport per bygg med et estimert vedlikeholdsetterslep og fremtidig vedlikeholds- og utviklingsbehov på kort og lang sikt. Det er gjort vurderinger basert på tilstandsgrader:

- TG 0 – Ingen avvik
- TG 1 – Mindre eller moderate avvik
- TG 2 – Vesentlige avvik
- TG 3 – Stort eller alvorlig avvik

Det er utarbeidet tabeller som viser vurdering for alle bygg.

Informeranter har opplyst at i forbindelse med tilstandskartleggingen bidro byggdrifere med en del relevant informasjon omkring byggene.

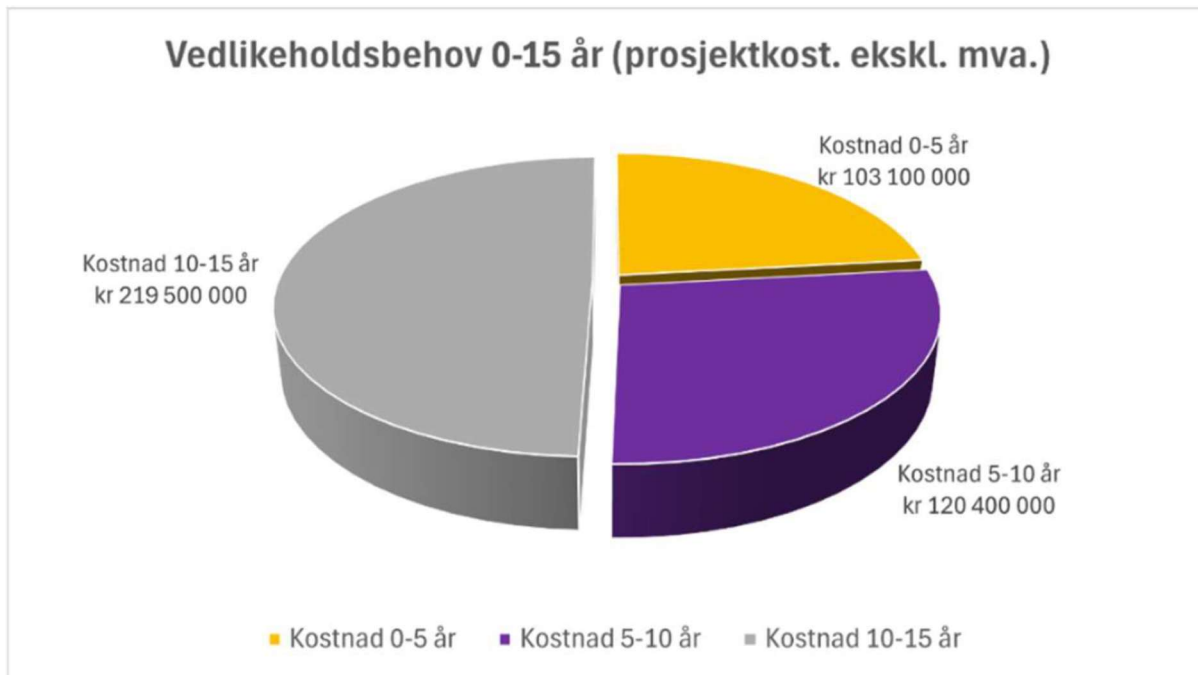
Tabellen under viser en arealvektet teknisk tilstandsgrad og tilpasningsdyktighet for hver byggkategori.

Bygningsskategorier	Antall bygg	Areal	Arealvektet TG	Arealvektet TPD
Skolelokaler	17	56 805	1,4	1,5
Barnehager	6	4 850	1,3	1,8
Institusjonslokaler	11	27 383	1,6	1,8
Administrasjonslokaler	1	4 750	1,5	1,8
Kommunale kulturbygg	2	3 305	1,6	2,1
Idrettsbygg og idrettsanlegg	3	8 515	1,9	1,6
Brann og redning	2	3 330	1,5	1,3
<b>Samlet</b>	<b>42</b>	<b>108 938</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>

Av figuren ser vi at tilstandsgrad samlet sett er på 1,5. Barnehager er den kategorien som har best tilstandsgrad mens idrettsbygg og idrettsanlegg kommer dårligst ut.

Det er i strategien vurdert at det samlede framtidig vedlikeholdsbehov er på 443 millioner for de 42 byggene som inngår i tilstandskartleggingen. Behovet er beregnet ut fra de neste 15 årene.

Figuren under viser fordelingen delt i inn i perioder på 5 år:



Av figuren over ser vi at det blant annet er vurdert at det er behov for over 100 mill. kr i midler til vedlikehold de neste 5 årene. I tilstandsanalysen er vedlikeholdsbehovet presentert på tilsvarende måte for hvert enkelt bygg og samlet for de enkelte bygningskategoriene.

Daglig leder opplyser at den gjennomførte kartleggingen av bygningsmassen har vært til stor nytte og gir et godt grunnlag for å vurdere hvilke bygninger som skal beholdes og hvilke som må avklares. Kartleggingen gir også bedre grunnlag for politikerne å gjøre gode vurderinger.

### Boliger

Det er ikke gjennomført tilsvarende kartlegging på boliger som er gjort på formålsbygg. Det skal utarbeides en eiendomsstrategi for kommunale boliger. Strategien skal legges frem til politisk sluttbehandling i 2026. Av prosjektmandatet for utarbeidelse av strategien framgår det at i forbindelse med kunnskapsgrunnlag og analyser vil bli gjennomført tilstandsanalyser og kartlegging av vedlikeholdsbehov.

Det er utarbeidet en rapport *Overordnet tilstandsanalyse Omsorgs- og flyktninger boliger datert 20,2.2026*. Her er det kartlagt i alt 320 boliger med et samlet areal på 28 462 kvm. I rapporten presenteres tall på samme måte som for formålsbygg. Det er angitt vedlikeholdsbehov for hvert enkelt bygg på samme måte som for formålsbygg. Rapporten er ikke kvalitetssikret av foretaket pr februar 2026.

Kartleggingen av den resterende boligmassen er i igangsatt.

## 6.2. Vurderinger

### Rollefordeling

Revisjonen vurderer rollefordelingen som tydelig når det gjelder arbeidet med eiendomsforvaltning og vedlikehold i Kongsberg kommune. Internt i KKE er det tydelig ansvarsforhold mellom de ulike seksjonen. Byggdrifere har ansvaret for egne bygg som de følger opp jevnlig, samtidig er det lagt opp til deling av kompetanse og kapasitet ved behov.

Det er utarbeidet en produkt- og tjenestekatalog som tydelig beskriver hva som er foretakets ansvar og hva som er leietagers ansvar. Leietager kan bestille tilleggstjenester som da vil bli fakturert. I spørreundersøkelsen som KKE har gjennomført framgår det tydelig at en stor andel av leietagerne som ikke kjenner godt noe til innholdet i den. Etter vårt skjønn er det viktig at leietagere har god kunnskap om fordeling av ansvar når det gjelder eiendomsforvaltningen slik at forventninger til de tjenester som skal leveres er avklart. Kompetansen på avtalen bør heves blant leietagere. Når det er sagt registrerer vi at det gjennom svarene fra spørreundersøkelsen framkommer at det er høy tilfredshet blant leietagere når det gjelder de tjenester som KKE leverer.

### Styre og planlegge eiendomsforvaltningen

Vår vurdering er at KKE har etablert flere elementer i et rasjonelt system for styring og planlegging av eiendomsforvaltningen. FDV systemet LAFT er sentralt her. I systemet holdes oversikt over alle oppgaver på kommunens bygg, arbeidsordre genereres og fordeles til byggdrifere som kvitterer i systemet for utført oppgave. Seksjonsleder opplyser å ha god oversikt over fordelte oppgaver og utførelsen av disse. Det er også avsatt ressurser til å oppdatere informasjonen i systemet.

Systemet brukes også av leietagere til å melde feil og mangler på byggene, de kan følge status på innmeldte feil og mangler. Det er imidlertid påpekt forbedringspotensial rundt meldinger fra blant annet renhold. Renhold er en kilde til tidlig informasjon om feil og mangler slik at det er viktig å koble på denne informasjonskilden også.

### Vedlikeholdsplan

Foretaket har utarbeidet en flerårig vedlikeholdsplan som er i samsvar med anbefalt praksis. Revisjonen vurderer at foretaket har tilstrekkelig kilder til informasjon om de respektive bygg til å kunne gjøre gode prioriteringer av vedlikeholdstiltak i en vedlikeholdsplan. Det er gode rutiner for å avdekke nye behov som blir lagret i fagsystemet. Ny utarbeidet og vedtatt eiendomsstrategi vil sammen med foretakets egen handlingsplan gi enda tydeligere innspill til prioriteringer av vedlikeholdet og grunnlag for utarbeidelse vedlikeholdsplan.

Revisjonen vurderer at foretaket har godt kontroll på gjennomføringen av vedlikeholdstiltak gjennom egen oppfølging i regneark. Dette gjør at man kan fange opp behov for endringer gjennom året. Den årlige vedlikeholdsplanen er da med på å styre aktiviteten på området på en god måte.

### Tilstandskartlegging

I forbindelse med utarbeidelse av eiendomsstrategien er det gjennomført en tilstandskartlegging av alle formålsbygg. Det er utarbeidet rapport for alle bygg med et beregnet vedlikeholdsbehov. Det er beregnet tilstandsgrad for alle bygg og beregnet fremtidige vedlikeholdskostnader både på kort og lang sikt. Tilstandskartlegging for alle kommunens boliger er pr 1. mars 2026 er også nesten ferdig.

Den gjennomførte tilstandskartleggingen gjør at foretaket har god oversikt over status på kommunens bygg. Denne kunnskapen gir foretaket et godt grunnlag for å kunne prioritere vedlikeholdstiltak framover.

## 7. Verdibevarende vedlikehold

Dette kapittelet setter søkelys på følgende problemstilling:

- I hvilken grad gjennomføres et vedlikehold som er tilstrekkelig for at byggenes verdi ikke forringes?

Til denne problemstillingen har vi i kapittel 3 utledet følgende revisjonskriterier:

- Det bør være stilt tilstrekkelig midler til rådighet for å kunne gjennomføre et verdibevarende vedlikehold

### 7.1. Fakta

#### 7.1.1. Økonomiske midler til rådighet

Foretakets årsbudsjett og handlingsprogram 2025-2028 viser følgende budsjettall for vedlikehold:

	Formålsbygg	Bolig	Annen eiendom	Sum
2023	12 000 000	700 000	300 000	13 000 000
2024	15 400 000	5 200 000	1 000 000	21 600 000
2025	14 800 000	9 000 000	700 000	24 500 000
Sum	42 200 000	14 900 000	2 000 000	59 100 000

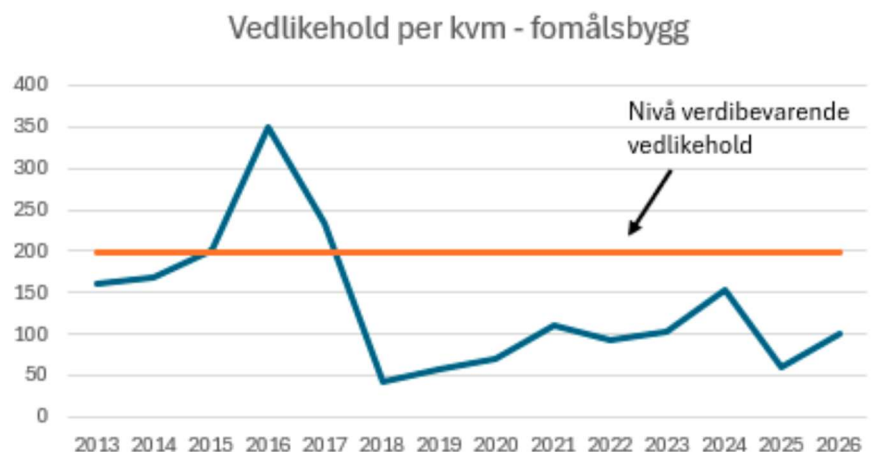
Av tabellen ser vi at budsjetterte midler til vedlikehold har økt betraktelig fra 2023. Når det gjelder boliger er det opplyst at i de tilfeller hvor foretaket ikke benytter alle budsjetterte midler inneværende år blir ubrukte budsjettmidler overført til neste år. Dette gjør at tabellen over må leses i lys av dette.

Av handlingsplanen framgår det at innen området bolig har det vært krevende at har vært lite midler til vedlikehold fordelt på ca. 370 boliger. Dette er nå i nå en bedre utvikling.

Av årsberetning for 2025 er det redegjort for hvor mye som er brukt på vedlikehold på kommunens formålsbygg de siste årene:

Figuren under viser vedlikehold pr kvm for formålsbygg (fra handlingsplan 2026).

Av figuren ser vi at Kongsberg kommune de siste årene ifølge KOSTRA rapporteringen har benyttet mellom kr 50 og 150 til vedlikehold pr kvm for formålsbygg. Den oransje streken på 200 kr representerer det nivået av vedlikehold som foretaket anser er nødvendig for å drive verdibevende vedlikehold av kommunens bygningsmasse.



Av årsberetning 2024 har foretaket et driftsfond som kan benyttes blant annet til finansiering av vedlikehold. Pr. 31.12.2024 er fondet på 7,9 mill. kr. Foretakets styre vedtok i 2023 en handlingsregel for fondet for å redusere sårbarhet og risiko ved uventede hendelser. Minste grense skal være 8 mill.kr. Dersom fondet er under denne grensen, skal legges inn avsetninger til fondet i budsjettet det påfølgende året. Dersom fondet er høyere, skal det benyttes til vedlikehold påfølgende år. Av årsmelding 2025 framgår det at fondet i 2025 ble tilført 0,1 mill. kr slik at handlingsregelen er i varetatt.

### Boliger

Foretaket har ansvar for kommunens ca. 380 boliger. I henhold til KKE sine vedtekter skal alle boliger dekke sine utgifter gjennom markedsleie. Leien settes av en takstmann og skal dekke renter/avdrag, forvaltning drift og vedlikehold. I 2025 er totale leieinntekter budsjettet med 38,9 mill. kr. Det er budsjettet med 9 mill. (inkl. 6,9 mil fra fond) kr i vedlikehold mot 5,2 mill. i 2024. Av handlingsplanen framgår det at det generelt er et større behov for vedlikehold i kommunale boliger, da bruken kan være noe mere røff og det er ofte utskifting av leietagere. Det er opplyst at det er ca. 100 utskiftinger av leietakere per år i foretakets boligportefølje.

Av årsberetning 2024 framgår det at det ble vedtatt i styret å overføre 6,9 mill. kr fra driftsfond til boliger til større vedlikeholdsarbeider. Det ble utført vesentlig mer vedlikehold i 2024 enn i 2023 men tilleggsbevilgningen ble ikke utnyttet grunnet manglende kapasitet. Tilleggsbevilgningen ble derfor tilbakeført på fondet ved årsslutt 2024. I mars 2025 besluttet styret å overføre midlene fra fond på nytt for å utføre vedlikehold i 2025.

Av årsberetning for 2024/ 2025 er det redegjort for hvor mye som er brukt på vedlikehold på kommunens boliger de siste årene:

År	2021	2022	2023	2024	2025	Gjennomsnitt
Sum vedlikehold (kr)	5 185 306	5 595 815	1 371 375	5 308 788	11 684 892	5 829 235

Av tabellen ser vi at det er brukt betydelige mer midler til vedlikehold i 2025 enn tidligere år. 2023 var det året hvor det ble brukt minst midler. I gjennomsnitt er det brukt i underkant av 6 mill. kr. til vedlikehold av boliger hvert år.

Det er opplyst at mindre forbruk på området bolig avsettes til driftsfond som kan brukes til fremtidig vedlikehold på boligene. Av årsberetning for 2024 framgår det at driftsfondet pr 31.12.2024 er på 12,9 mill. kr. Fondet har økt fra i underkant av 5 mill. kr i 2021. Pr 31.12.2025 er fondet på 6 mill. kr.

Vi har etterspurt totalt antall kvm for boliger, men per i dag er det litt uklart hvor mange kvm med boliger som kommunen eier. Den pågående utarbeidelse av strategi for boliger innbefatter også en tilstandskartlegging av boliger. Totalt antall kvm vil i denne forbindelse bli klarlagt. Pr 20.2. 2025 er det utarbeidet en foreløpig tilstandsanalyse av omsorgs- og flyktning boliger, i alt 320 boliger. Totalt areal her er oppgitt til 28 462 kvm.

For boliger vil ikke normtallet for vedlikehold kunne benyttes på samme måte som på formålsbygg. Slitasje og vedlikeholdsbehov vil variere mye ut ifra leietagers boevne. Det er også en høy utskifting av leietagere i kommunale boliger enn i det private leiemarkedet. Daglig leder har også opplyst at når det gjelder enkeltboliger så hender det at man heller velger å selge boligen enn å pusse den opp på nytt da den ikke lengre passer det behovet som er. Disse forholdene vil påvirke hvor mye som brukes på vedlikehold av kommunens boliger.

I den foreløpige rapporten om tilstandskartlegging av omsorgs og flyktning boliger er det presentert vedlikeholdsbehov for de ulike byggene i tidsintervallene 0-5, 5-10 og 10-15 år. Når alle boliger er tilstandskartlagt, vil foretaket ha oversikt over vedlikeholdsbehovet på kort og lang sikt for boliger eid av Kongsberg kommune.

## 7.2. Vurderinger

Undersøkelsen viser at Kongsberg kommune for formålsbygg over tid gjennomgående har brukt midler til vedlikehold som er betydelig under anerkjente normtall for verdibevarende vedlikehold. I 2025 ble det vedtatt at det måtte spares penger på området. Det ble dette året brukt om lag ¼ av normtallet på 200 kr pr. kvm. Dette er også et tall som foretaket har pekt på må være tilgjengelig for at man skal kunne gjennomføre et tilstrekkelig verdibevarende vedlikehold. Det er opplyst at foretaket i utgangspunktet vil legge opp til en opptrapping av budsjetterte vedlikeholdsmidler slik at nevnte normtall vil bli nådd i løpet av noen få år.

Konsekvensen av å bruke for lite midler til planlagte og forebyggende vedlikehold er at byggenes verdi forringes og det er større sannsynlighet for at akutte situasjoner oppstår som må utbedres umiddelbart. Dette medfører igjen at midler avsatt til planlagt preventivt vedlikehold må benyttes på akutte tiltak og midler til planlagte vedlikeholdstiltak dermed blir redusert.

Gjennom tilstandskartleggingen som er gjennomført har foretaket også fått god informasjon omkring de ulike byggenes vedlikeholdsbehov både på kort og lang sikt.

Når det gjelder boliger så skal husleie dekke alle kostnader til å drifte boliger også vedlikehold. Det har vært flere år hvor foretaket ikke har klart å gjennomføre vedlikehold i det omfanget som er avsatt i budsjettet. Slike midler blir avsatt på eget fond som gjør at det er mere midler tilgjengelig for vedlikehold de påfølgende årene. Behov for vedlikehold på boliger vil variere sterkt avhengig av leietager og deres bruk av boligene. Gjennom den pågående kartlegging av kommunens boliger vil boligenes behov for vedlikehold både på kort og lang sikt avdekkes. Dette vil gi foretaket et godt grunnlag for å prioritere vedlikehold på de ulike boliger.

Dersom enkeltboliger får store behov for vedlikehold og oppgraderinger på bakgrunn av «røff» bruk fra leietager og dette ikke blir dekket inn gjennom depositum eller andre garantier vil dette kunne medføre at det «spiser» uforutsett mye av vedlikeholdsmidlene som igjen går utover de andre boliger. Dersom dette oppstår bør det være avklart med kommunen hvordan dette skal håndteres slik at det sikres at det er tilstrekkelig med vedlikeholdsmidler for å ivareta alle boligene.

## 8. Offentlige anskaffelser

Dette kapitlet setter søkelys på følgende problemstilling:

- Har foretaket tilstrekkelige rutiner og praksis som sikrer at intensjonen om offentlige anskaffelser følges ved forvaltning drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Til denne problemstillingen har vi i kapittel 3 utledet følgende revisjonskriterier:

- Regler for offentlige anskaffelser skal følges ved kjøp av varer og tjenester til drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse.

### 8.1. Fakta

#### 8.1.1. Rutiner for offentlige anskaffelser

Foretaket har utarbeidet rutiner for offentlige anskaffelser. Formålet med rutinen er å sikre at alle anskaffelser gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk og innenfor budsjettmessige rammer.

Rutinen beskriver hvordan anskaffelser skal gjennomføres. Anskaffelse skal godkjennes av ansatte med budsjettansvar.

KKE benytter det elektroniske konkurransegjennomføringsverktøyet Merzell. Systemet skal benyttes ved del II- og del III-anskaffelser jfr. Forskrift om offentlige anskaffelser, og bør benyttes på del I-anskaffelser.

Under rutinens punkt 2 kontraktsoppfølging framgår det blant annet at inngåtte rammeavtaler skal benyttes, videre at det skal holdes oversikt over påløpte kostnader fra hver enkelt leverandør for å sikre påløpte kostnader holder seg under maksimalverdien som er definert i rammeavtalen.

I rutinene er det redegjort for terskelverdier fra forskriften og det er gitt henvisning til hvilke bestemmelser i innkjøpsreglementet som gjelder for de enkelte terskelverdier.

Informanter har i intervju oppgitt at foretakets rutiner og ansvarsforhold på området er klare. Det benyttes i stor grad rammeavtaler på planlagte vedlikeholdsoppgaver og i den daglige drift. Det gjennomføres minikonkurranser blant de man har avtale med. Kommuneadvokat kan også benyttes som støtte ved større anskaffelser. Dersom foretaket ikke har kapasitet eller kompetanse til å gjennomføre anskaffelsen selv, kan bistand fra rammeavtale leverandør benyttes.

Foretaket holder oversikt over rammeavtaler i eget regneark. Regnearket er delt opp i fagområder, for hvert fagområde framgår det hvem man har rammeavtale med. I mange tilfeller er det avtale med flere leverandører, disse er da rangert. Kontaktinformasjon til leverandør, varighet på avtale samt ansvarlig for avtalen framgår. Oversikten viser at KKE har inngått rammeavtale med 40 leverandører.

I tillegg kan foretaket benytte rammeavtaler inngått av Vestre Viken innkjøps samarbeid på områdene rådgivende ingeniørtjenester og prosjektadministrasjon.

### 8.1.2. Gjennomgang av enkeltanskaffelser

Vi har gjennomgått regnskapet pr november 2025 og sett innkjøp opp mot oversikt over rammeavtaler. Gjennomgangen viser at foretaket i stor grad har gjennomført innkjøp hos leverandører det er inngått rammeavtale med. Av leverandører som det var kjøpt varer eller tjenester av som det ikke var inngått rammeavtale med, har vi plukket ut fire tilfeldige leverandører hvor vi har etterspurt dokumentasjon for anskaffelsen. For to av leverandørene er det gjennomført en konkurranse hvor det er foretatt en anbudsinnhenting. Kravspesifikasjon med blant annet kriterier for valg av leverandør var utarbeidet. Vurdering av innkomne tilbud med vektning av de ulike kriterier var gjennomført. Tilbudene ble vurdert opp mot de kriterier som framgikk av kravspesifikasjonen. For to av anskaffelsene var det ikke gjennomført konkurranse. Begge anskaffelsene gjaldt inngåelse av serviceavtaler. Det er opplyst at serviceavtalene gjelder nye tekniske anlegg og de er inngått med firma som har levert anlegget. Serviceavtalen var ikke en del av den opprinnelige anskaffelsen av det tekniske anlegget. I kravspesifikasjonen til KKE for leveranser av tekniske anlegg framgår det at det skal leveres forslag til serviceavtaler for utvalgte områder. Det framgår ikke at serviceavtalen skal prises og være en del av tilbudet.

KKE har opplyst at det ikke er noe krav om at serviceavtale skal inngås med leverandøren av anlegget, men at dette gjerne gjøres med bakgrunn i driftssikkerhet og garantier. Det normale er å innhente tilbud om en avtale etter at garantitiden på anlegget er utløpt.

## 8.2. Vurderinger

Revisjonen ser det som positivt at foretaket har utarbeidet egne innkjøpsrutiner for å sikre at regler rundt offentlige anskaffelser holdes. Informanter er også av den oppfatning at rutine er klare. Foretaket har opplyst at de i stor grad benytter seg av rammeavtaler i forbindelse med anskaffelser. Vår gjennomgang av regnskapet for 2025 viser at dette stemmer. Vi har gjennomgått fire tilfeldige anskaffelser fra leverandører som foretaket ikke har rammeavtale med. For to av anskaffelsene var det gjennomført en konkurranse i samsvar med regelverket. De to anskaffelsene som det ikke var gjennomført konkurranse gjaldt serviceavtale på anlegg som leverandøren hadde levert.

Serviceavtale var ikke en del av den opprinnelige inngåtte avtalen. Foretaket har opplyst at de ofte inngår serviceavtaler med de som leverer tekniske anlegg.

Vår vurdering er at foretaket i hovedsak følger regler om offentlige anskaffelser ved innkjøp, og har gode rutiner på området. De unntak som vi har avdekket gjelder kjøp av serviceavtaler på tekniske anlegg hvor det ikke er gjenført konkurranse slik regler om offentlige anskaffelser sier. Hvis foretaket ønsker å benytte seg av leverandør som har levert det tekniske anlegget bør anbudsutlysningen for det tekniske anlegget også inneholde en serviceavtale over en gitt periode slik at slike tjenester også blir gjenstand for en konkurranse.

## 9. Konklusjoner

Vår gjennomgang viser at Kongsberg kommunale eiendom KF i all hovedsak har systemer og praksis som legger til rette for at kommunale bygg skal bli tilstrekkelig ivaretatt. Midler stilt til rådighet for å gjennomføre verdibevarende vedlikehold på kommunens bygg kan imidlertid være en begrensende faktor.

### **I hvilken grad har Kongsberg kommune gitt en overordnet målsetning / strategi for forvaltning drift og vedlikehold av kommunens eiendomsmasse og eventuelt i hvilken grad følges denne?**

Det er utarbeidet eiendomsstrategi for Kongsberg kommune for formålsbygg. Strategien har satt tydelige mål bla. for tilstandsgrad på byggene. Foretaket er i ferd med å utarbeide handlingsplan som beskriver tiltak for å nå målene i strategien.

Eiendomsstrategi for boliger er under utarbeidelse.

### **I hvilken grad har foretaket etablert hensiktsmessige systemer og rutiner for å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg på en tilfredsstillende måte?**

Det er en tydelige roller i arbeidet med eiendomsforvaltningen. Leietagere har imidlertid ikke i tilstrekkelig kunnskap om ansvarsdelingen mot foretaket.

Foretaket har hensiktsmessige systemer og rutiner for styring og planlegging av eiendomsforvaltningen.

Foretaket har også utarbeidet flerårige vedlikeholdsplaner i samsvar med god praksis. Det er gjennomført tilstandskartlegging av alle formålsbygg slik at foretaket har god oversikt over status på kommunens bygg.

### **I hvilken grad gjennomføres et verdibevarende vedlikehold av de kommunale bygg som er tilstrekkelig for at byggenes verdi ikke forringes?**

Kongsberg kommune har over tid gjennomgående brukt mindre midler til vedlikehold enn det som er en anerkjente normtall for verdibevarende vedlikehold. Når det gjelder boliger skal husleie dekke alle kostnader ved boliger også vedlikehold. Konsekvensen av å bruke for lite midler til planlagt og forebyggende vedlikehold er at byggenes verdi forringes og det er større sannsynlighet for at akutte situasjoner oppstår. Dette medfører igjen at midler avsatt til planlagt preventivt vedlikehold benyttes på akutte tiltak og at midler til planlagte vedlikeholdstiltak dermed blir redusert.

### **Har foretaket tilstrekkelige rutiner og praksis som sikrer at intensjonen om offentlige anskaffelser følges ved forvaltning drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse?**

Foretaket følger i hovedsak regler om offentlige anskaffelser ved innkjøp og har gode rutiner på området. De unntak som er avdekket gjelder kjøp av serviceavtaler på tekniske anlegg hvor det ikke er gjennomført konkurranse slik reglene om offentlige anskaffelser sier.

## 10. Anbefalinger

Med bakgrunn i denne undersøkelsen vil revisjonen anbefale Kongsberg kommunale eiendom KF og Kongsberg kommune vurdere å gjennomføre følgende:

- Sørge for at lov om offentlige anskaffelser også benyttes ved kjøp av serviceavtaler
- Sørge for tilstrekkelig kunnskap om ansvarsdelingen mellom leietager og foretaket.
- Gjennomføre tilstrekkelig verdibevarende vedlikehold i samsvar med anerkjent normtall på området.

Et utkast til rapport har blitt oversendt daglig leder av KKE til uttalelse. Daglig leders uttalelse datert 23. mars 2026 er vedlagt rapporten.

Ski / Drammen, den 27. mars 2026.

Frode Hegstad Christoffersen  
Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor

Even Tveter  
Forvaltningsrevisor / prosjektleder

Anne Lise Stender  
Forvaltningsrevisor

## Referanser

### Lov, forskrift og veiledere

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) – Lov 2008-06-2 nr. 71
- Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggeteknisk forskrift) - For 207-06-19 nr. 840

### Stortingsdokumenter:

- NOU 2004:22. «Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren».

### Veiledere og retningslinjer:

- KS (2008) Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og rådmenn
- Statens byggetekniske etat (2011) - God kommunal eiendomsforvaltning
- Statens byggetekniske etat - Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – Fordypning for folkevalgte

### Andre dokumenter:

- MulitConsult & PriceWaterhouseCooper (2008) - Vedlikehold i kommunesektoren. Fra forfall til forbilde,
- Multiconsult (2009) – Levetider i praksis
- Multiconsult (2013) - Tilstandsbarometeret
- Forum for offentlige bygg og eiendommer (2007) - Bedre eierskap i kommunene
- SINTES Byggforsk (2004) - Fra «brannslukking og skippertak» til forsvarlig forvaltning av skolebygg i kommunene
- Riksrevisjonen (2005). Riksrevisjonens undersøkelse av kommunens ansvar for skolebygninger
- Norsk kommunalteknisk forening – (2019) Mal for kravspesifikasjon for kommunale boliger
- Civitas (2013) KS FoU-prosjekt - «Forvaltning av kommunesektorens eiendom og infrastruktur – dilemmaer og løsninger»

### Revisjonsstandarder:

- RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon, fastsatt av NKRFs styre 12.08.2020,  
[https://www.nkrf.no/filarkiv/File/Publikasjoner/RSK\\_RevisjonsStandard\\_Kommune/RSK\\_001\\_Standard\\_for\\_forvaltningsrevisjon\\_200812.pdf](https://www.nkrf.no/filarkiv/File/Publikasjoner/RSK_RevisjonsStandard_Kommune/RSK_001_Standard_for_forvaltningsrevisjon_200812.pdf)

# Vedlegg 1 – Uttalelse fra daglig leder

## Uttalelse fra Daglig leder Kongsberg kommunale eiendom KF

**Dato 23.03.2026**

Kongsberg kommunale eiendom forvalter og drifter store eiendomsverdier for Kongsberg kommune. Foretaket gjennomfører mange prosjekter og gjør mange anskaffelser og er derfor fornuftig at det gjennomføres revisjon ved jevne mellomrom. Forvaltningsrevisjon er et godt verktøy for eier å undersøke om driften gjennomføres i henhold til vedtak, føringer, lov og forskrift m.m.

Forvaltningsrevisjonen gjennomføres av en uavhengig part som kan se virksomheten med et blikk utenfra. Revisjonen har mange tilsvarende oppdrag og mulighet til å sammenlikne driften med andre kommuner. Dette gir derfor nyttige innspill og mulighet for forbedringer for foretaket.

### **Generelt:**

Daglig leder mener at revisjonsrapporten i all hovedsak beskriver foretaket og utførelsen av oppgavene på en god og korrekt måte. Det har vært en god og inkluderende prosess, der eventuelle usikkerheter har blitt raskt avklart og det har vært mulighet til å gi innspill underveis.

### **Punktvis i henhold til revisjonens oppdrag og anbefalinger:**

- 1. I hvilken grad har Kongsberg kommune gitt en overordnet målsetning / strategi for forvaltning drift og vedlikehold av kommunens eiendomsmasse og eventuelt i hvilken grad følges denne?*

Uttalelse: Foretaket har i samarbeid med andre virksomheter i kommunen og politisk nivå utarbeidet en eiendomsstrategi for formålsbygg i 2025. Denne legger føringer for foretakets virksomhet og prioriteringer. Den følges opp av en årlig handlingsplan som ble vedtatt av styret 16.03.2026. Det vil bli utarbeide egen vedlikeholdsstrategi som blir behandlet i styret første halvår 2026.

Mandat for eiendomsstrategi for kommunalt eide boliger er vedtatt i 2025 og vil bli utarbeidet i 2026.

- 2. I hvilken grad har foretaket etablert hensiktsmessige systemer og rutiner for å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg på en tilfredsstillende måte?*

Anbefaling fra revisjonen: *Sørge for tilstrekkelig kunnskap om ansvarsdelingen mellom leietager og foretaket.*

Uttalelse: Anbefalingen fra revisjonen kommer fra foretakets brukerundersøkelse høsten 2025. Her fremkom det et forbedringsområde knyttet til leietakers kjennskap til produkt- og tjenestekatalog, vilkårsavtale og leieavtaler.

Gjennomføring av regelmessiges brukerundersøkelser er en delstrategi under strategi 4 i eiendomsstrategien: *KKE utfører drift og forvaltning av byggene med kvalitet og i konstruktiv dialog med brukerne.* I delstrategien står det at brukerundersøkelsen skal følges opp systematisk.

Brukerundersøkelsen ble gjennomgått med alle ansatte desember 2025, med tilhørende gruppearbeid. Brukerundersøkelsen ble gjennomgått med styret 19.01.2026 og handlingsplan for oppfølging av brukerundersøkelsen ble vedtatt av styret 16.03.2026.

Produkt- og tjenestekatalog, vilkårsavtale og leieavtaler beskriver og avklarer forholdet mellom KKE og leietaker. Når disse ikke godt kjent hos leietakerne kan det medfører misforståelse, uklare forventninger, irritasjon og merarbeid.

Tiltak i handlingsplanen som gjennomføres i 2026 knyttet til dette forholde er:

- Det er satt opp en plan for gjennomføring av brukermøter i 2026. Fra KKE deltar forvaltning og bygningsdrift. Renhold har egne oppfølgingsmøter.
- Vilkårsavtale og produkt og tjenestekatalogen sendes ut til alle virksomhetsledere første halvår 2026
- Leietakere vil bli involvert i revidering av begge dokumentene i 2026.

For å kunne se utvikling over tid og effekt av tiltak, så legges det opp til brukerundersøkelser ca. hvert andre år fremover

3. hvilken grad gjennomføres et verdibevarende vedlikehold av de kommunale bygg som er tilstrekkelig for at byggenes verdi ikke forringes?

Anbefaling fra revisjonen: *Gjennomføre tilstrekkelig verdibevarende vedlikehold i samsvar med anerkjent normtall på området.*

Uttalelse: Ivaretagelse av kommunes verdier gjennom systematisk vedlikehold er en av de viktigste kjerneoppgavene til foretaket. Nivå verdibevarende vedlikehold er vedtatt i foretakets vedtekter og er forankret på nytt gjennom eiendomsstrategien for formålsbygg. Tilstandsgrad og vedlikeholdsbehov innen boligområdet vil være en del av arbeidet med eiendomsstrategi for bolig i 2026.

Under er det en figur som viser utvikling utført vedlikehold over tid inne porteføljen formålsbygg.



Kommunestyret vedtok i 2010 at nivået for verdibevarende vedlikehold lå på 140 kr per kvm. I perioden 2015-2017 ble det tilført ekstra bevilgninger for å ta igjen vedlikeholdsetterslep. I eiendomsstrategien ligger det til grunn nivå på 200 kr per kvm for verdibevarende vedlikehold.

I rapporten til Forvaltningsrevisjonen så er det henvist til dokumentet 'Norges tilstand' fra 2019 som viser et normtall da på 230 kr per kvm.

I 2024 og 2025 var kommunen i en krevende økonomisk situasjon, der alle virksomheter bidro til å redusere kostnader. Det medførte til et vedlikehold innen formålsbygg på 45 kr per kvm som er langt under nivå for verdibevarende vedlikehold. Et slik nivå genererer raskt vedlikeholdsetterslep og gir utgifter i bygningsdrift når teknisk anlegg o.l. ikke fungerer på grunn av manglende vedlikehold.

Det er nødvendig at alle bidrar i krevende økonomiske situasjonen, men det er ikke et nivå som kan vedvare uten at eiendomsmassen forringes betydelig. Det har derfor vært svært viktig ved utarbeidelsen av eiendomsstrategien forankringen om en trinnvis opptrapping til verdibevarende vedlikehold. Det er

kritisk at dette skjer for at foretaket skal kunne fylle sin rolle og kommunens verdier ivaretas. Det er positivt at forvaltningsrevisjonen har fokus på dette og anbefales normtall for nivå fremover.

En liten kommentar til rapporten er at oversikt over budsjetterte midler til vedlikehold kan være misvisende, da ubrukte midler føres på fond og tilbakeføres året etter. Det betyr at samme midler medberegnes flere ganger når man ser budsjettall over flere år. Benyttede midler til vedlikehold gir et mer korrekt bilde for status på vedlikeholds nivå.

4. Har foretaket tilstrekkelige rutiner og praksis som sikrer at intensjonen om offentlige anskaffelser følges ved forvaltning drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Anbefaling fra revisjonen: *Sørge for at lov om offentlige anskaffelser også benyttes ved kjøp av serviceavtaler*

Uttalelse: I gjennomgang ble det funnet tre serviceavtaler som burde vært lyst ut. Dette er serviceavtaler i forbindelse med nybygg, der man har hatt serviceavtale med leverandøren av utstyret ut reklamasjonstiden til bygget før det lyses ut. Etter reklamasjonstiden går ut så har serviceavtalene blitt lyst ut. Det er innarbeidet ny rutine i prosjekthåndboka som sikrer at serviceavtaler ved nybygg inngår i utlysning av totalentreprisen ved større byggeprosjekter.

## Vedlegg 2 – Utledning av revisjonskriterier

Undersøkelsen har følgende problemstillinger:

1. I hvilken grad har Kongsberg kommune gitt en overordnet målsetning / strategi for forvaltning drift og vedlikehold av kommunens eiendomsmasse og eventuelt i hvilken grad følges denne?
2. I hvilken grad har foretaket etablert hensiktsmessige systemer og rutiner for å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg på en tilfredsstillende måte?
3. I hvilken grad gjennomføres et verdibevarende vedlikehold av de kommunale bygg som er tilstrekkelig for at byggenes verdi ikke forringes?
4. Har foretaket tilstrekkelige rutiner og praksis som sikrer at intensjonen om offentlige anskaffelser følges ved forvaltning drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

For disse problemstillingene har revisjonen utledet revisjonskriterier. Kriteriene er ikke nødvendigvis uttømmende for ethvert krav som stilles til alle sider av arbeidet innenfor temaet Eiendomsforvaltning i KKE. Kriteriene er oppstilt etter revisjonens vurdering av hva som er det sentrale, basert på en vurdering av virksomhetens egenart og regelverket den forvalter.

Vi har ikke undersøkt faktisk tilstand på eiendommene og ikke faktisk vedlikehold.

Prosjektet er avgrenset mot andre former for fast eiendom, som infrastrukturanlegg, veier, ledninger for vann og avløp, anlegg for avløp, elektrisitetsforsyning og telekommunikasjon, parker og idrettsanlegg i friluft.

Det er også avgrenset mot enkeltsaker om kjøp og salg, og nybygging eller større rehabiliteringer som dekkes over investeringsbudsjettet.

### Overordnet mål og strategi for eiendomsforvaltningen

Den første problemstillingen er:

- I hvilken grad har Kongsberg kommune gitt en overordnet målsetning / strategi for forvaltning drift og vedlikehold av kommunens eiendomsmasse og eventuelt i hvilken grad følges denne?

I *NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle*, og i *God kommunal eiendomsforvaltning* (utgitt av Direktoratet for byggkvalitet) står det at kommunen bør ha overordnede politiske mål for sin eiendomsforvaltning. De politiske målsetningene bør utformes skriftlig, klargjøre prioriteringer og økonomiske rammer og vedtas formelt. Dette vil bidra til en langsiktig og planmessig eiendomsforvaltning.

I sin veileder *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – en veileder for folkevalgte og rådmenn* sier KS<sup>3</sup> at det som kjennetegner kommuner som lykkes med eiendomsforvaltningen, er god kommunikasjon mellom politisk nivå, som folkevalgt eier av byggene, og administrasjonen, som forvalter av byggene. Ifølge KS preges eiendomsforvaltningen i noen kommuner av brannslukking og skippertak, mens andre oppnår betydelige forbedringer gjennom en aktiv styring og en systematisk vedlikeholdsinnsetning.

---

<sup>3</sup> KS: kommunesektorens organisasjon

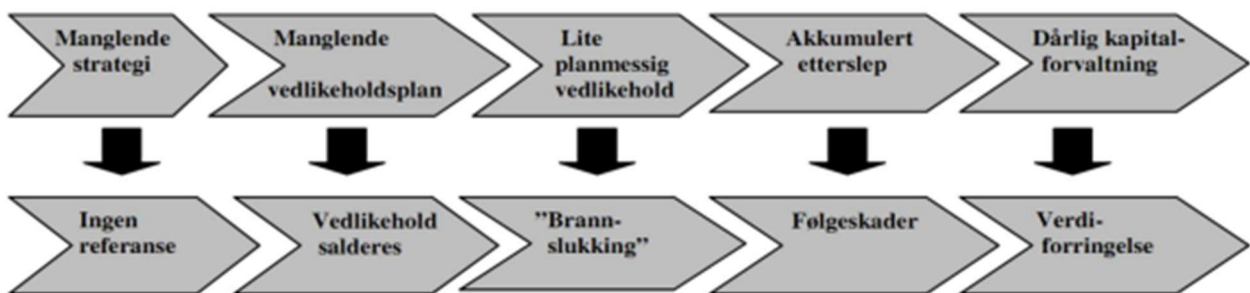
KS anbefaler at kommunene utarbeider en helhetlig eiendomsstrategi, der vedlikehold inngår som et vesentlig element. Strategien bør knyttes til kommunens overordnede styringsdokumenter.

Ifølge NOU 2004:22 bør eiendomsstrategien fastsette formål med å eie eiendom, hvilke eiendommer det er interessant å eie og begrunnelsen for dette. Strategien bør også omfatte framgangsmåter for å anskaffe, forvalte, utvikle og avhende eiendom, samt mål og rammebetingelser for forvalternivået.

Et naturlig ledd i en eiendomsstrategi vil være en overordnet strategi for vedlikehold og utvikling; en vedlikeholdsstrategi. Denne vil si noe om bygningene skal opprettholdes med sine opprinnelige kvaliteter eller oppgraderes kontinuerlig slik at de fremstår som moderne og tidsmessige til enhver tid.<sup>4</sup>

Vedlikeholdsstrategien omfatter og konkretiserer målsettinger for vedlikeholdet av bygningsmassen og beskriver hvordan målene skal nås. Som et minimum må de lovpålagte kravene gjennom Plan og bygningsloven tilfredsstilles. Ut over dette må overordnede målsettinger for bygningsmassen og for kommunen som helhet hensyntas. Utarbeidelse av vedlikeholdsstrategi er eiers ansvar.<sup>5</sup>

Multiconsult og PriceWaterHouseCoopers påpeker i rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren (2008) at manglende strategi ofte fører til ubevisst «akuttstrategi», det vil si lite planmessig vedlikehold som totalt sett gir høyere utgifter.



Figur 1: Veien til verdiforringelse (Multiconsult og PricewaterhouseCoopers 2018, 18)

Også NOU 2004:22 påpeker at «planmessig vedlikehold på et faglig riktig nivå er lønnsomt; mangelfullt vedlikehold av eiendommene gir dårlig totaløkonomi over tid. Effekten av dårlig vedlikehold rammer ikke umiddelbart, og i en anstrengt budsjettsituasjon kan det være fristende, eller til og med nødvendig, å utsette vedlikeholdet. De negative virkningene for eiendommens verdiutvikling blir først synlig på lengre sikt.<sup>6</sup>

På denne bakgrunn har vi utledet følgende revisjonskriterium:

- Kommunen bør ha en overordnet eiendomsstrategi som er politisk vedtatt.

<sup>4</sup> NOU 2004:22 s. 32-33

<sup>5</sup> Multiconsult og PriceWaterHouseCoopers 2008 s. 17

<sup>6</sup> Eiendomsutvalget - Velholdte bygninger gir mer for alle, s. 22

## System for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen

Den andre problemstillingen er:

- I hvilken grad har foretaket etablert hensiktsmessige systemer og rutiner for å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg på en tilfredsstillende måte?

Det er en grunnforutsetning i kommuneloven at kommunen skal ta vare på verdiene sine. Kommuneloven skal ifølge formålsbestemmelsen i § 1-1 bidra til at kommunen er bærekraftig, effektiv og tillitskapinge.

Ifølge NOU 2004:22 bør kommunen ha et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. Et slikt system innebærer at administrasjonen planlegger aktiviteter og ressursbruk ut fra politiske vedtatte mål og økonomiske rammer, og rapporterer tilbake om grad av måloppnåelse. Oppdatert informasjon om tilstanden på byggene, utfordringer og framtidig behov for drifts-, vedlikeholds- og utviklingstiltak bør omtales, slik at politisk nivå har et faglig grunnlag for politisk diskusjon og prioritering. Med et slikt system får kommunen en informasjons- og styringslinje som sikrer politisk forankring av eiendomsforvaltningen og god systematikk i administrasjonens gjennomføring av eiendomsforvaltningen.

Tilstandsinformasjonen bør inneholde informasjon om

- eiendoms- og bygningsregister med areal
- eiendommens verdi
- eiendommens tilstand – teknisk, inneklime/miljø og fysisk tilgjengelighet
- forbruksdata, blant annet energi og andre «miljøparametere» per bygg
- antall brukere og liknende indikatorer for bruksintensitet og arealeffektivitet
- lovpålagt dokumentasjon

NS 3424:2012 *Tilstandsanalyse av byggverk – innhold og gjennomføring*, er et verktøy for å få oversikt over faktisk tilstand på et bygg. Det viser hvordan tilstandsanalyser kan gjennomføres og hva som bør beskrives, vurderes og dokumenteres. NS 3424 anbefaler å gjøre tilstandsanalyser når et bygg er eldre enn 10 år. Før dette kan man basere seg mer eller mindre på løpende vedlikehold.

NS 3424 definerer 4 tilstandsgrader (TG0-3) som indikerer en diagnose ut fra hvor store feil og mangler bygningen har. Se tabell nedenfor. Tilstandsgraden på en bygning er ofte brukt som mål på hvor vellykket eiendomsforvaltningen har vært.

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

Informasjon om eiendommens og forvaltningens tilstand må vurderes opp mot vedtatte mål og standarder. Dette gir grunnlag for hvilke tiltak det er hensiktsmessig å sette i verk for at målene skal bli oppfylt.<sup>7</sup>

En vedlikeholdsplan er et viktig verktøy for å få oversikt over det reelle vedlikeholdsbehovet for den enkelte bygning i et flerårig perspektiv. En slik plan gir oversikt over tilstand og behov både på kort og lang sikt. Vedlikeholdsplanen vil fungere som et grunnlag for utarbeidelse av realistiske budsjetter, settes det av tilstrekkelig midler er det mindre sjanse for at vedlikehold forsømmes.<sup>8</sup> Riksrevisjonen<sup>9</sup> poengterer også i sin undersøkelse av kommunens ansvar for skolebygninger at periodiske vedlikeholdsplaner er et viktig styringsredskap for å utnytte ressursene best mulig.

Ifølge KS veileder *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold* bør eiendomsforvaltere som et minimum rapportere tilstand på all kommunal bygningsmasse med forslag til prioriteringer og beregnede kostnader for utbedring. Denne rapporteringen kan og bør inngå i kommunens årsrapport. Slik får kommunen en informasjons- og styringslinje som sikrer politisk forankring av eiendomsforvaltningen og god systematikk i vedlikeholdsarbeidet.

Ifølge NOU 2004:22 bør eiendomsforvaltningen ta utgangspunkt i rollene som eier, forvalter og bruker av byggene. Den vanligste modellen er at kommunestyret ivaretar eierrollen, at et bygg- og eiendomskontor ivaretar forvalterrollen og at fagetatene som skole og helse/omsorg, samt lag/foreninger, ivaretar brukerrollen for sine respektive bygninger. KS peker også på at en god organisering innebærer at ansvar og oppgaver er kjent og fordelt mellom eier, forvalter og bruker av byggene.

Eier har et viktig ansvar overfor bruker ved å skulle tilby formålstjenlige lokaler på en kostnadseffektiv og funksjonell måte, slik at brukeren kan gjennomføre sin virksomhet på en tilfredsstillende måte (dvs. stor grad av trivsel og effektive produksjonslokaler).<sup>10</sup>

#### På denne bakgrunn har vi utledet følgende revisjonskriterier:

- Rollefordelingen i eiendomsforvaltningen bør være klar.
- Foretaket bør ha et rasjonelt system for å styre og planlegge eiendomsforvaltningen.
- Foretaket bør ha en oversikt over byggenes tilstand og vedlikeholdsbehov.
- Det bør foreligge en vedlikeholdsplan som strekker seg over flere år

---

<sup>7</sup> NOU 2004:22 s, 38

<sup>8</sup> Multiconsult 2009 – Levetider i praksis

<sup>9</sup> Riksrevisjonens undersøkelse av kommunens ansvar for skolebygninger – Riksrevisjonen (2005, 2).

<sup>10</sup> Utvikling og forvaltning av offentlige bygninger i et livsløpsperspektiv s 16 Forslag til FOU program NTNU (2007)

## Verdibevarende vedlikehold/tilstrekkelig midler til vedlikehold

Den tredje problemstillingen er:

- I hvilken grad har Kongsberg kommune gitt en overordnet målsetning / strategi for forvaltning drift og vedlikehold av kommunens eiendomsmasse og eventuelt i hvilken grad følges denne?

Det finnes ingen «norsk standard» for hvilket nivå på vedlikeholdet en byggeier bør velge, bortsett fra lovfestede minimumskrav. Som et minimum må vedlikeholdet tilfredsstillende de krav som er satt i plan og bygningsloven § 31-1 om at eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø.

Det er i tillegg en rekke lover og forskrifter som stiller krav til vedlikehold av kommunens bygninger, slik som arbeidsmiljøloven, forurensingsloven, brann- og eksplosjonsvernloven, el-tilsynloven, internkontrollforskriften (hms- forskriften), opplæringsloven, forskrift om miljørettet helsevern med flere.

På vegne av KS gjorde Multiconsult og PwC i 2008 en omfattende undersøkelse av tilstanden på norske kommuners bygningsmasse. I rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren - "Fra forfall til forbilde" ble det gitt estimerte normtall for langsiktig vedlikehold.

Årlig vedlikeholdsbehov ble i 2008 anslått til 100 kr pr kvm ved 30 års levetid og 170 kr pr kvm ved 60 års levetid (inkludert nødvendige oppgraderinger).

KS veileder "Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold" viser til denne undersøkelsen hvor det presiseres at dersom nivåene skal opprettholdes kreves det vedlikeholdsinnsett:

*"Uten, eller ved lavt vedlikehold vil bygget være nedslitt etter 12-20 år og man blir "løpende" mellom akutte situasjoner og offentlige pålegg som krever ekstraordinære bevilgninger. Manglende vedlikehold tvinger frem en tidligere total rehabilitering som koster mange millioner og som finansieres med lån. Med lånene øker driftsutgiftene i form av årlige renter og avdrag som kan utgjøre langt mer enn 100 kr pr kvm per år. Et godt løpende vedlikehold er lønnsomt".*

Tilsvarende undersøkelse ble gjort på nytt av Multiconsult og NBEF (Norges bygg- og eiendomsforening) i *Tilstandsbarometeret* i 2013 <sup>11</sup>. Oppdaterte normtall var da på henholdsvis på 130 kr pr kvm for bygg med levetid på 30 år og 200 kr pr kvm for bygg med levetid på 60 år.

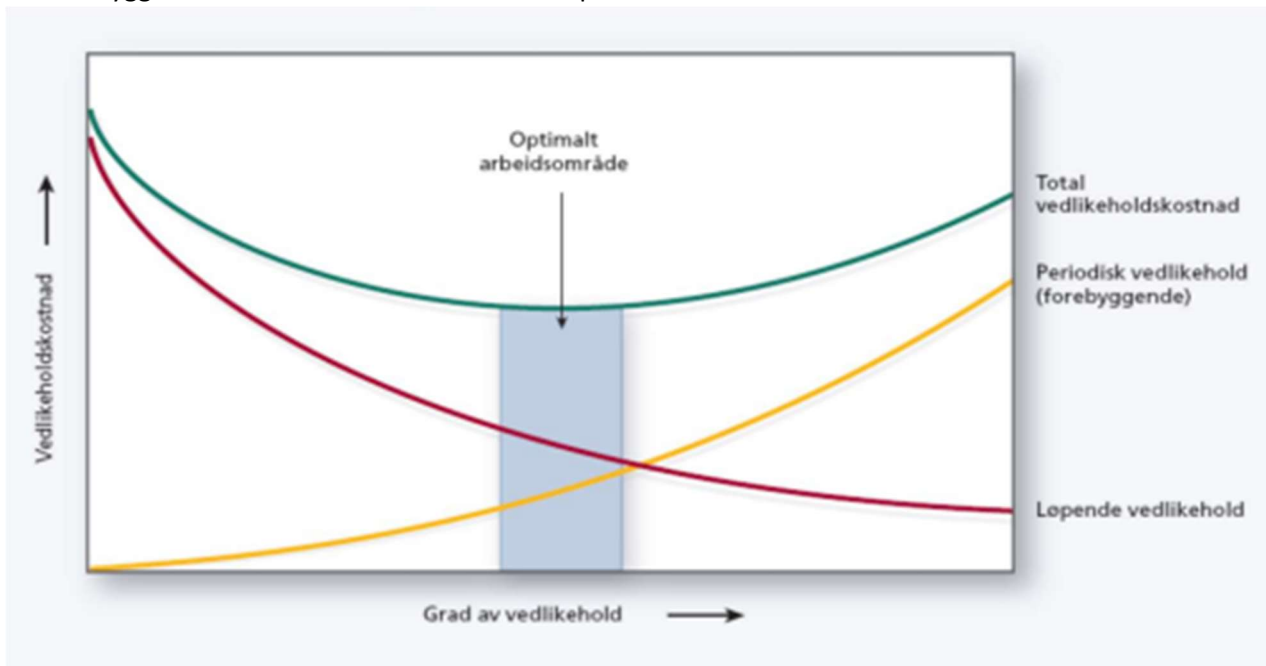
Rådgivende Ingeniørers forening utarbeidet i 2019 dokumentet «Norges tilstand». Det ble gjennomført en undersøkelse av kommunale og fylkeskommunale bygg, og det ble konkludert med at det totale vedlikeholdsetterslepet totalt på 1450 milliarder kroner vil øke dersom det ikke gjøres store endringer. Det er henvist til at normtallet fra 2018 (170 pr kvm) med framskrivning i 2019 vil gi et normtall på 230 kr pr kvm. Dette fordeles likt mellom periodisk vedlikehold og utskiftning.

Normtallene er omtrentlige og må sees over bygningsmassens livsløp. For nye bygg vil vedlikeholdsutgiftene naturlig ligge noe lavere de første årene. Med bakgrunn i de økte lønns- og materialkostnadene vil man kunne anta at dagens normtall vil ligge *betydelig høyere* enn 200 kr pr kvm.

---

<sup>11</sup> Tilstandsbarometeret 2013 s.4

SINTEF Byggforsk har utarbeidet en modell for optimalt vedlikehold:



Figur 2: SINTEF Byggforsk Fra «brannslukking og skippertak» til forsvarlig forvaltning av skolebygg i kommunene (2004, 17).

Løpende vedlikehold bør balanseres mot periodisk (forebyggende og planmessig) vedlikehold. Skal en eiendom opprettholde sin verdi og tilstand, kreves tilstrekkelige ressurser gjennom hele bygningens levetid. Dersom det utføres for lite forebyggende vedlikehold, vil det oppstå akutte skader som må prioriteres. «Brannslukking» og «skippertak» for å ta igjen forsømt vedlikehold er lite lønnsomt i det lange løp.<sup>12</sup>

På denne bakgrunn har vi utledet følgende revisjonskriterium:

- Det bør være stilt tilstrekkelig midler til rådighet for å kunne gjennomføre et verdibevarende vedlikehold.

<sup>12</sup> SINTEF Byggforsk Fra «brannslukking og skippertak» til forsvarlig forvaltning av skolebygg i kommunene (2004)

## Offentlige anskaffelser

Den fjerde problemstillingen er:

- Har foretaket tilstrekkelige rutiner og praksis som sikrer at intensjonen om offentlige anskaffelser følges ved forvaltning drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Anskaffelser i offentlig sektor reguleres av lov om offentlig anskaffelser med tilhørende forskrifter.

Norge har gjennom EØS-avtalen og WTO-avtalen forpliktet seg internasjonalt til å følge bestemte fremgangsmåter ved anskaffelser over visse verdier (terskelverdier). Loven, med tilhørende forskrifter, gjelder også ved anskaffelser som er under terskelverdien.

Stortinget vedtok i 2016 et nytt regelverk for offentlige anskaffelser<sup>13</sup>, som trådte i kraft fra 1. januar 2017<sup>14</sup>.

Formålet<sup>15</sup> med anskaffelsesregelverket (loven og tilhørende forskrifter) er å bidra til økt verdiskapning i samfunnet gjennom å sikre mest mulig effektiv ressursbruk. Dette skal nås gjennom offentlige anskaffelser basert på det forretningsmessige og likebehandling. Regelverket skal også bidra til økt tillit til at offentlige anskaffelser skjer på en samfunnstjenlig måte gjennom at det offentlige opptrer med stor integritet. At anskaffelser skal foretas på en samfunnstjenlig måte vil kunne ivareta hensyn til bl.a. konkurranse, arbeidslivskriminalitet, miljø, klima og sosiale forhold.

Alle statlige, kommunale og fylkeskommunale myndigheter og offentligrettslige organer er omfattet av regelverket. Det gjelder alle anskaffelser av varer, tjenester og bygge- og anleggskontrakter som foretas av de nevnte oppdragsgivere. Anskaffelsesregelverket bygger på noen til dels overlappende grunnleggende prinsipper uavhengig av anskaffelsens art og verdi. Dette gjelder blant annet kravene til konkurranse, god forretningsskikk, forholdsmessighet, likebehandling av leverandører, forutberegnelighet, gjennomsiktighet og etterprøvbarhet<sup>16</sup>. De grunnleggende prinsippene gjelder for alle anskaffelser over 100.000 kroner ekskl. mva. der lov om offentlige anskaffelser kommer til anvendelse<sup>17</sup>. Som et grunnleggende krav skal en oppdragsgiver ikke diskriminere leverandører, hindre konkurranse eller dele opp anskaffelser for å omgå bestemmelsene. Loven stiller også krav til at offentlige oppdragsgivere tar hensyn til miljømessige konsekvenser, klimavennlige løsninger, livssyklus kostnader, innovasjon, arbeidsforhold og sosiale forhold, grunnleggende menneskerettigheter, antall ledd i leverandørkjeden og universell utforming.

Beregning av anskaffelsens verdi<sup>18</sup> skal gjøres som et anslag av den samlede beløpet som oppdragsgiver kan komme til å betale, ekskl. mva. for de kontrakter som utgjør en anskaffelse. Beregningen må være forsvarlig (realistisk) på det tidspunktet oppdragsgiver kunngjør eller begynner å hente inn tilbud.

De fleste kommunale anskaffelser vil reguleres av forskrift om offentlige anskaffelser.<sup>19</sup> Dette gjelder levering av varer, tjenester eller utførelse av bygge- og anleggsarbeider. Enkelte kommunale anskaffelser er regulert av forskrift om innkjøpsregler i forsyningssektorene<sup>20</sup>, slik som blant annet vann- og energiforsyning.

<sup>13</sup> LOV 2016-06-17 nr 73 Lov om offentlige anskaffelser (anskaffelsesloven)

<sup>14</sup> FOR 2016-08-12 nr. 978; Forskrift om overgangsregler for lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser

<sup>15</sup> LOV 2016-06-17 nr 73, Lov om offentlige anskaffelser (Anskaffelsesloven) § 1.

<sup>16</sup> LOV 2016-06-17 nr 73, Lov om offentlige anskaffelser (Anskaffelsesloven) § 4.

<sup>17</sup> LOV 2016-06-17 nr 73 Lov om offentlige anskaffelser (anskaffelsesloven), § 2

<sup>18</sup> FOR 2016-08-12 nr 974: Forskrift om offentlige anskaffelser (anskaffelsesforskriften), § 5-4

<sup>19</sup> FOR 2016-08-12 nr 974: Forskrift om offentlige anskaffelser (anskaffelsesforskriften)

<sup>20</sup> FOR 2016-08-12 nr 975: Forskrift om innkjøpsregler i forsyningssektorene (forsyningsforskriften)

Anskaffelsesforskriften skiller i hovedsak mellom følgende typer anskaffelser:

De nasjonale grenseverdiene og EØS terskelverdier som det vise til under gjelder fra 2024-2026.

- Del I. Almennelige bestemmelser
  - Disse gjelder for alle anskaffelser som er lik eller overstiger kr 100.000 eks mva
- Del II. Anskaffelser under EØS-terskelverdiene og særlige tjenester
  - Omtales ofte som «den nasjonale grenseverdien»
  - 1,49 mill kr eks mva, men under EØS-terskelverdiene for kontrakter, unntatt kontrakter om helse- og sosialtjenester
  - 1,49 mill kr eks mva, men under EØS-terskelverdiene for kontrakter om særlige tjenester
- Del III. Anskaffelser over EØS-terskelverdiene
  - 2,3 mill kr eks mva for vare- og tjenestekontrakter
  - 57,9 mill kr eks mva for bygge- og anleggskontrakter

Loven vil i de aller fleste tilfeller gjelde også under disse grenseverdiene.

Oppdragsgiver kan velge mellom flere typer anskaffelsesprosedyre. For del II kan oppdragsgiver benytte<sup>21</sup> åpen tilbudskonkurranse eller begrenset tilbudskonkurranse. For del III kan oppdragsgiver alltid benytte<sup>22</sup> åpen anbudskonkurranse og begrenset anbudskonkurranse. Under gitte forutsetninger kan oppdragsgiver benytte konkurranse med forhandling etter forutgående kunngjøring eller konkurransepreget dialog, konkurranse med forhandling uten forutgående kunngjøring eller gjennomføre en anskaffelse uten konkurranse. For å utvikle og anskaffe innovative varer, tjenester eller bygge- og anleggsarbeider kan konkurranse om innovasjonspartnerskap benyttes. For del IV og del V gjelder egne regler for gjennomføring av konkurransen<sup>23</sup>.

1. januar 2007 ble innført et krav til protokollføring ved anskaffelser som overstiger 100.000,- kr. Krav til protokollføring ble formulert på en ny måte i regelverket som ble gjeldende fra 1. januar 2017. Kravet til protokoll er tatt inn i paragrafen som omhandler dokumentasjonsplikt<sup>24</sup>. I det nye regelverket fremgår det at; "*Vesentlige forhold for gjennomføringen av anskaffelsen skal nedtegnes eller samles i en protokoll*". I det tidligere regelverket stod det at; "*Protokollen skal beskrive alle vesentlige forhold og viktige beslutninger gjennom hele anskaffelsesprosessen*". Det er derfor nærliggende å tolke dette slik at kravet om å føre protokoll er videreført.

Med virkning fra 1. mars 2008 ble forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter<sup>25</sup> innført. Forskriften skal bidra til at ansatte i virksomheter som utfører tjenester og bygge- og anleggsarbeider for offentlige oppdragsgivere, ikke har dårligere lønns- og arbeidsvilkår enn det som følger av gjeldende landsomfattende tariffavtale eller det som ellers er normalt for vedkommende sted og yrke.

<sup>21</sup> FOR 2016-08-12 nr 974: Forskrift om offentlige anskaffelser (anskaffelsesforskriften), kapittel 8

<sup>22</sup> FOR 2016-08-12 nr 974: Forskrift om offentlige anskaffelser (anskaffelsesforskriften), kapittel 13

<sup>23</sup> FOR 2016-08-12 nr 974: Forskrift om offentlige anskaffelser (anskaffelsesforskriften), § 30-1 og kapittel 31

<sup>24</sup> Se vedlegg 6 – Dokumentasjonsplikt og protokoll

<sup>25</sup> FOR 2008-02-08 nr 112: Forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter

Kontrakten som inngås skal i utgangspunktet omfatte en anskaffelse av tilsvarende art og anslått verdi (omfang) som det fremgår av konkurransegrunnlag. I enkelte tilfeller vil det være anledning til å gjøre endringer og avklaringer underveis. Det er viktig at disse endringene ikke endrer ved det faktum at de grunnleggende prinsippene omtalt innledningsvis ikke brytes.

Det er viktig at prinsippene om likebehandling og god forretningsskikk, samt taushetsplikt, ivaretas gjennom avklaringer, dialog og forhandlinger. Blant annet for å sikre at tilbudene, der det er aktuelt, ikke endres i så stor grad at reglene om avvisning skulle vært anvendt. Det kan heller ikke endres slik at det kan stilles spørsmål til hvorvidt det kan ha betydning for konkurranseforholdet.

Nærings- og fiskeridepartementet har utarbeidet en veileder til reglene om offentlige anskaffelser<sup>26</sup> som et supplement av rådgivende karakter. Direktoratet for forvaltning og IKT har utarbeidet en brosjyre<sup>27</sup> som går gjennom noen av de viktige endringene som kom med det nye regelverket fra 2017. I tillegg er det utarbeidet flere veiledere til regelverket som omhandler temaer som; "Miljø og regelverket for offentlige anskaffelser", "Beste praksis – offentlige anskaffelser" og "Universell utforming" i offentlige anskaffelser".

*På denne bakgrunn har vi utledet følgende revisjonskriterium:*

- Regler for offentlige anskaffelser skal følges ved kjøp av varer og tjenester til drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse.

---

<sup>26</sup> «Veileder til reglene om offentlige anskaffelser (anskaffelsesforskriften)», april 2018.

<sup>27</sup> Ny lov og forskrift om offentlige anskaffelser – Noen viktige endringer", Brosjyre, Direktoratet for forvaltning og IKT



# Vi kan kommuner

## **Viken kommunerevisjon IKS**

Org.nr.: 985 731 098 MVA

post@vkrevisjon.no | vkrevisjon.no

## **Hovedkontor - Drammen**

Postadresse: Postboks 4197, 3005 Drammen

Besøksadresse: Øvre Eiker vei 14, 3048 Drammen

## **Avdelingskontor - Hønefoss**

Postadresse: Postboks 123, Sentrum, 3502 Hønefoss

Besøksadresse: Osloveien 1, 3511 Hønefoss

## **Avdelingskontor - Follo**

Postadresse: Postboks 173, 1401 Ski

Besøksadresse: Parkaksen 7, 1400 Ski

## **Avdelingskontor - Hallingdal**

Besøksadresse: Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen

