



FORVALTNINGSREVISJONSRAPPORT NR. 1-2025

# **EIENDOMSFORVALTNING VEDLIKEHOLD AV FORMÅLSBYGG**

FROGN KOMMUNE

JANUAR 2025



# INNHold

<b>SAMMENDRAG</b>	<b>1</b>
<b>1 Innledning</b>	<b>3</b>
1.1 Bakgrunn	3
1.2 Formål og problemstillinger	3
1.3 Rapportens oppbygging	3
<b>2 Gjennomføring og metode</b>	<b>4</b>
2.1 Dokumentanalyse	4
2.2 Intervjuer	4
2.3 Dataenes pålitelighet og gyldighet	4
<b>3 Revisjonskriterier</b>	<b>5</b>
3.1 Internkontroll	5
3.2 Krav til oppfølging av vedtak	6
3.3 Planmessig utnyttelse	7
<b>4 Internkontroll for vedlikehold</b>	<b>9</b>
4.1 Systemer, rutiner og prosedyrer	9
4.2 Avviksoppfølging	12
4.3 Revisjonens vurderinger og konklusjon	14
<b>5 Oppfølging av vedlikehold</b>	<b>15</b>
5.1 Rapportering til kommunestyret	15
5.2 Rullering av vedlikeholdsplanen	16
5.3 Revisjonens vurderinger og konklusjon	20
<b>6 Utnyttelse av formålsbygg</b>	<b>22</b>
6.1 Tilstandsregistrering	22
6.2 Prioritere og planlegge tiltak	25
6.3 Gjennomføring av tiltak	27
6.4 Revisjonens vurderinger og konklusjon	29
<b>7 Litteraturliste</b>	<b>30</b>
<b>8 Vedlegg 1</b>	<b>32</b>

## SAMMENDRAG

Formålet med undersøkelsen har vært å undersøke om kommunen har god styring og kontroll med vedlikehold og utnyttelse av formålsbyggene.

Undersøkelsen har følgende problemstillinger:

1. I hvilken grad har kommunen en internkontroll som legger til rette for god praksis når det gjelder vedlikehold av formålsbyggene?
2. I hvilken grad følger administrasjonen opp kommunestyrets vedtatte strategier og planer for vedlikehold av formålsbyggene?
3. I hvilken grad sikrer kommunen en planmessig utnyttelse av formålsbyggene?

### Hovedfunn

1. Kommunen har en internkontroll som legger til rette for god praksis når det gjelder vedlikehold.
2. Praksis for rapportering til de folkevalgte har et forbedringspotensial.
3. Vedlikeholdsplanen er ikke oppdatert og rullert hvert år.

### Internkontroll

Kommunen har en eiendom- og vedlikeholdsstrategi og en vedlikeholdsplan. Undersøkelsen viser videre at kommunen har et fagsystem for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. Slik revisjonen oppfatter det utgjør Eiendom- og vedlikeholdsstrategien, Vedlikeholdsplanen og fagsystemet til sammen kommunens internkontroll når det gjelder vedlikehold av formålsbyggene.

Det er revisjonens vurdering at kommunens internkontroll i all hovedsak legger til rette for god praksis når det gjelder vedlikehold av formålsbygg.

### Rapportering

Undersøkelsen viser at det rapporteres flere ganger i året gjennom rapporteringsverktøyet Framsikt. Videre viser undersøkelsen at det rapporteres om behov, prioritering, status for gjennomført vedlikehold og kostnader knyttet til det enkelte vedlikeholdsprosjekt i Framsikt.

Revisjonens gjennomgang av handlingsprogrammene viser at det kun er enkelte tiltak og enkelte prosjekter som rapporteres til de folkevalgte. Undersøkelsen viser at det i begrenset grad er rapportert om risiko og konsekvenser ved manglende vedlikehold knyttet til enkelte bygg eller prosjekter. Det er revisjonens vurdering at dersom administrasjonen, etter en faglig vurdering, er bekymret for risiko og konsekvenser ved manglende vedlikehold, bør dette rapporteres til de folkevalgte.

Det er samlet revisjonens vurdering at administrasjonen langt på vei rapporterer til kommunestyret om status for prioritert vedtatt vedlikehold. Revisjonen stiller likevel spørsmål ved om rapporteringen bør styrkes.

### **Oppdatering og rulling av vedlikeholdsplanen**

Det følger av Vedlikeholdsplanen at planen skal oppdateres og rulleres hvert år. Ut fra hva revisjonen har forstått skjer alt arbeid med prioritering, planlegging og registrering av gjennomførte tiltak i fagsystemet multimap. Oppdatering av tilstandsgrader skjer også i fagsystemet. Slik revisjonen oppfatter det, er både fagsystemet og Vedlikeholdsplanen i praksis lagt til grunn som plan for vedlikehold av formålsbyggene.

Undersøkelsen viser at Vedlikeholdsplanen er uendret siden 2021. Sett i lys av de opplysninger som kommer frem av handlingsprogrammene og administrasjonens eget xl. ark med oversikt over gjennomførte tiltak, er det revisjonens vurdering at status for faktisk vedlikehold ikke stemmer med de opplysninger som kommer frem av Vedlikeholdsplanen. Undersøkelsen viser at flere tiltak er helt eller delvis utført uten at dette kommer frem av Vedlikeholdsplanen.

Det er revisjonens vurdering at Vedlikeholdsplanene ikke er oppdatert og rullert årlig. Etter det som opplyses i intervju gir fagsystemet god oversikt og kontroll med vedlikeholdsarbeidet. Det er samtidig revisjonens vurdering at oversikten over det løpende vedlikeholdet kan fremstå som fragmentert og lite helhetlig all den tid Vedlikeholdsplanen ikke er oppdatert og rullert årlig.

### **Anbefaling**

På bakgrunn av undersøkelsen er revisjonens anbefalinger som følger:

- Kommunedirektøren bør vurdere tiltak for å styrke rapporteringen til de folkevalgte.
- Kommunedirektøren bør sikre at Vedlikeholdsplanen oppdateres og rulleres årlig.

### **Kommunedirektørens høringssvar**

Et utkast til rapport er forelagt kommunedirektøren til uttalelse. Høringssvar er mottatt per e-post 6.1.2025, og er i sin helhet vedlagt rapporten. De forhold som er påpekt er tatt inn i rapporten.

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Bakgrunn

Kontrollutvalget i Frogn kommune vedtok i møte 24.1.2024 (sak 3/24) å bestille en prosjektplan for en forvaltningsrevisjon av eiendomsforvaltningen i kommunen.

Frogn kommune eier og forvalter ca. 97 500 m<sup>2</sup> bygningsmasse fordelt på omtrent 235 bygg. Porteføljen inkluderer også de kommunale boligene som utgjør ca. 14% av den totale eiendomsmassen. Det er enhet for Eiendom som er ansvarlig for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunens eiendom, og en viktig oppgave for avdelingen er å sikre at kommunen har gode bygg som bidrar til effektiv drift for kjernevirksomheten som drives i bygningen (Vedlikeholdsplan 2023).

## 1.2 Formål og problemstillinger

Formålet er å undersøke om kommunen har god styring og kontroll med vedlikehold og utnyttelse av formålsbyggene.

Undersøkelsen har følgende problemstillinger:

1. I hvilken grad har kommunen en internkontroll som legger til rette for god praksis når det gjelder vedlikehold av formålsbyggene.
2. I hvilken grad følger administrasjonen opp kommunestyrets vedtatte strategier og planer for vedlikehold av formålsbyggene?
3. I hvilken grad sikrer kommunen en planmessig utnyttelse av formålsbyggene?

## 1.3 Rapportens oppbygging

Kapittel 2 beskriver gjennomføring og bruk av metode. Kapittel 3 gir en samlet fremstilling av revisjonskriteriene som ligger til grunn for undersøkelsen. I kapittel 4 til 6 gjennomgås funn fra undersøkelsen. Hvert av disse kapitlene avsluttes med revisjonens vurdering og konklusjon.

## 2 GJENNOMFØRING OG METODE

Undersøkelsen er gjennomført i henhold til *RSK 001 - Standard for forvaltningsrevisjon*<sup>1</sup> som er fastsatt av styret i NKRF<sup>2</sup>. Standarden definerer hva som er god revisjonsskikk innen kommunal forvaltningsrevisjon.

Data er hentet inn ved dokumentanalyse, intervju av nøkkelpersonell og svar på spørsmål mottatt på e-post. Perioden for innsamling av data er fra medio august til utløpet av september 2024.

### 2.1 Dokumentanalyse

Revisjonen har gjennomgått aktuelle dokumenter fra kommunens hjemmeside, dokumenter oversendt fra enhet for Eiendom og aktuelle saksdokumenter fremlagt for kommunestyret.

### 2.2 Intervjuer

Revisjonen har intervjuet tre ansatte i enhet for Eiendom den 17.09.2024. Samtlige referater er verifisert av de som ble intervjuet.

### 2.3 Dataenes pålitelighet og gyldighet

Pålitelige data sikres ved å være nøyaktig under innsamling og analyse av data. Kravet til gyldighet innebærer at dataene skal være relevante for å besvare problemstillingene i undersøkelsen. Revisjonen mener dataene denne rapporten bygger på samlet sett er pålitelige og gyldige og derfor gir et forsvarlig grunnlag for revisjonens vurderinger, konklusjoner og eventuelle anbefalinger.

---

<sup>1</sup> Standarden bygger på internasjonalt anerkjente standarder og prinsipper vedtatt av International Organization of Supreme Audit Institutions (INTOSAI) og The Institute of Internal Auditors (IIA).

<sup>2</sup> Tidligere Norges kommunerevisorforbund, faglig interesseorganisasjon og et kompetanseorgan for kontroll og revisjon av kommunal/offentlig virksomhet.

### 3 REVISJONSKRITERIER

Revisjonskriterier er de normer og krav som stilles til kommunens virksomhet som er omfattet av en forvaltningsrevisjon. Revisjonskriteriene er dermed målestokken som kommunens praksis vurderes opp mot. Revisjonskriterier kan utledes fra lover og forskrifter, kommunestyrets vedtak og hva som anses som god forvaltningsskikk og faglig anerkjente normer på området.

I denne undersøkelsen er revisjonskriteriene utledet fra følgende kilder:

- Lov 22. juni 2018 nr. 83 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven).
- St. Melding 28 (2011-2012) "Gode bygg for et bedre samfunn".
- NOU 2004:22 "Velholdte bygninger gir mer til alle".
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027".
- Eiendom- og vedlikeholdsstrategi, vedtatt av kommunestyret i Frogn 7.9.2020 (sak 89/20).
- Vedlikeholdsplan for kommunale formålsbygg, boliger og eiendommer 2020-2030, vedtatt av kommunestyret i Frogn 22.3.2021 (sak 22/21).

#### 3.1 Internkontroll

Kommuneloven § 25-1 stiller følgende krav til kommunedirektørens internkontroll:

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

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

Ved internkontroll etter denne paragrafen skal kommunedirektøren:

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

NOU 2004:22, «Velholdte bygninger gir mer til alle» gir føringer og anbefalinger for kommunenes arbeid med eiendomsforvaltningen. Det er i utredningen listet opp overordnede kriterier for god eiendomsforvaltning. Av fire kriterier er det særlig to kriterier som omfatter vedlikehold:

- Politiske bestemte mål for eiendomsforvaltningen.
- Rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen.

I utredningen pekes det på at det bør foreligge en eiendomsstrategi. En eiendomsstrategi er et sentralt styringsdokument for eiendomsforvaltningen på strategisk nivå. Strategien skal beskrive overordnede



politiske bestemte mål for eiendomsforvaltningen, og må forankres i kommunens styringsdokumenter. Videre pekes det i utredningen på at det bør foreligge en vedlikeholdsstrategi.<sup>3</sup> En vedlikeholdsstrategi bør være et naturlig ledd i eiendomsstrategien (NOU 2004:22).

Et rasjonelt fagsystem for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen vil forenkle arbeidet med blant annet vedlikehold. Et godt og hensiktsmessig fagsystem vil systematisere de ulike arbeidsprosesser som er nødvendig, og vil kunne bidra til oversikt og kontroll over eiendomsforvaltningen.

Utfra gjennomgangen over legges følgende revisjonskriterier til grunn for problemstilling 1:

Problemstilling 1	Kriterier
I hvilken grad har kommunen en internkontroll som legger til rette for god praksis når det gjelder vedlikehold av formålsbyggene.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Administrasjonen bør ha rutiner og prosedyrer som legger til rette for god praksis når det gjelder vedlikehold.</li> <li>➤ Administrasjonen bør ha rutiner og prosedyrer som legger til rette for avviksoppfølging.</li> </ul>

### 3.2 Krav til oppfølging av vedtak

Kommuneloven § 13-1 fjerde ledd stiller følgende krav til kommunedirektøren mht. å følge opp vedtak:

Kommunedirektøren skal påse at vedtak som treffes av folkevalgte organer, blir iverksatt uten ugrunnet opphold. Hvis kommunedirektøren blir oppmerksom på faktiske eller rettslige forhold som har sentral betydning for iverksettingen av vedtaket, skal han eller hun gjøre det folkevalgte organet oppmerksom på dette på en egnet måte.

Kommunestyret i Frogn vedtok 07.09.20 Eiendom- og vedlikeholdsstrategi (Sak vedlikeholdsplan, eiendom og vedlikeholdsstrategi) (sak 89/20). Under punkt II.3. fremgår følgende:

Vedlikeholdsplanen skal være grunnlag for kommunens prioriteringer i arbeid med Handlingsprogrammet.

---

<sup>3</sup> Vedlikeholdsstrategi er et styringsdokument som angir målsettinger for vedlikeholdsarbeidet og ønsket tilstand på byggene, samt beskriver hvordan målene skal nås. Vedlikeholdsstrategien er en vesentlig del av eiendomsstrategien.

Kommunestyret vedtok 24.03.2021 Vedlikeholdsplan for kommunale formålsbygg, boliger og eiendommer 2020-2030 (sak 22/21). Under punkt II fremgår følgende vedtak:

Vedlikeholdsplanen rulleres årlig i forbindelse med kommunens behandling av handlingsprogram.

Utfra gjennomgangen over legges følgende revisjonskriterier til grunn for problemstilling 2:

Problemstilling 2	Kriterier
I hvilken grad følger administrasjonen opp kommunestyrets vedtatte strategier og planer for vedlikehold av formålsbyggene?	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Administrasjonen bør rapportere til kommunestyret om status for prioritert vedtatt vedlikehold og eventuelle ytre endringsdrivere.</li> <li>➤ Administrasjonen skal rullere vedlikeholdsplanen årlig i forbindelse med kommunens arbeid med handlingsprogram.</li> </ul>

### 3.3 Planmessig utnyttelse

Regjeringen har gitt tydelige føringer for at kommunene skal legge FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns og arealplanleggingen i "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027". Stortingsmelding: 2011-2012 «Gode bygg for eit betre samfunn» definerer bærekraftige bygg slik: «Et bygg som tilfredsstiller sin funksjon over tid til lavest mulig ressursbruk».

Det fremgår av Vedlikeholdsplanen at bærekraftige bygg skal tilfredsstille en god balanse mellom økonomi, sosiale- og miljømessige forhold, slik at tilfredsheten til brukerne blir ivaretatt. Det fremgår videre at for å ivareta brukernes tilfredshet av kommunale bygg, må det etableres planer for utnyttelse med tanke på prioritering av vedlikehold tilknyttet eksisterende bygninger, rivning og/eller nybygg. Grunnlaget for disse planene er god kunnskap om eksisterende bygningers egnethet,<sup>4</sup> teknisk tilstand og muligheter for tilpasning for å tilfredsstille nye krav. Tilstandsregistreringen gir mulighet for bedre planlegging og prioritering av vedlikehold for de rette byggene.

Vedlikeholdsplanen viser et årshjul for budsjettvedtak. I årshjulet fremgår sammenhengen mellom blant annet tilstandsregistrering, prioritering, planlegging, gjennomføring og oppdatering.

---

<sup>4</sup> En bygnings egnethet eller funksjonalitet er en vurdering av hvordan bygningen oppfyller de funksjonelle kravene til brukerne.

Utfra gjennomgangen over legges følgende revisjonskriterier til grunn for problemstilling 3:

Problemstilling 3	Kriterier
I hvilken grad sikrer kommunen en planmessig utnyttelse av formålsbyggene?	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Administrasjonen bør oppdatere tilstandsregistreringen.</li><li>➤ Administrasjonen bør prioritere og planlegge tiltak iht. årshjul.</li><li>➤ Administrasjonen bør gjennomføre tiltak iht årshjul.</li></ul>

## 4 Internkontroll for vedlikehold

Følgende problemstilling med tilhørende revisjonskriterier legges til grunn:

Problemstilling 1	Kriterier
I hvilken grad har kommunen en internkontroll som legger til rette for god praksis når det gjelder vedlikehold av formålsbyggene.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Administrasjonen bør ha systemer, rutiner og prosedyrer som legger til rette for god praksis når det gjelder vedlikehold.</li> <li>➤ Administrasjonen bør ha systemer, rutiner og prosedyrer som legger til rette for avviksoppfølging.</li> </ul>

### 4.1 Systemer, rutiner og prosedyrer

I dokumentbestillingen etterspurte revisjonen eiendomsstrategi, vedlikeholdsstrategi, vedlikeholdsplan, tilstandsrapport/oppdatert tilstandskartlegging og oversikt over gjennomføring av vedlikehold av formålsbyggene i kommunen. Revisjonen fikk oversendt etterspurt dokumentasjon samt en redegjørelse av det fagsystemet som enhet for Eiendom, herunder avdeling for Eiendomsdrift, benytter for kartlegging av bygningsportefølje, tilstandsregistrering tilknyttet hvert bygg og oversikt over gjennomføring av vedlikeholdstiltak.

I intervju 17.09.24 ble det opplyst at kommunen tidligere ikke hadde så mange rutiner og prosedyrer på området, men at det i 2020/2021 ble gjennomført et prosjekt som resulterte i at kommunestyret 07.09.20 vedtok «Vedlikeholdsplan, eiendom og vedlikeholdsstrategi» (sak 89/20) og 24.03.2021 «Vedlikeholdsplan for kommunale formålsbygg, boliger og eiendommer 2020-2030» (sak 22/21).

Videre fikk revisjonen opplyst at enhet for Eiendom, ved avdeling for Eiendomsdrift, har et fagsystem for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. Slik revisjonen oppfatter det utgjør Eiendom- og vedlikeholdsstrategien, Vedlikeholdsplanen og fagsystemet samlet kommunens internkontroll når det gjelder vedlikehold av formålsbyggene.

I det følgende vil det bli gitt en kort redegjørelse over Eiendom- og vedlikeholdsstrategien og Vedlikeholdsplanen. Deretter vil det bli gitt en mer detaljert redegjørelse over kommunens fagsystem, herunder kommunens praksis knyttet til fagsystemet.

Eiendom- og vedlikeholdsstrategien omfatter akseptnivå og ambisjonsnivå. Akseptnivået fastsetter konkrete minstekrav til tilstandsgrad tilknyttet A, B og C-bygg (Eiendom- og vedlikeholdsstrategi). Det følger av saksutredningen (sak 89/20) til Eiendom- og vedlikeholdsstrategien at en strategi må kvantifiseres for å kunne etterprøves. En god strategi bør ha forankring i overordnede mål for bygningsforvaltningen som videre brytes ned til kvantitative krav med utgangspunkt i tilstandsgrader iht. NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk». NS 3424 er en norsk standard som beskriver hvordan

en tilstandsanalyse skal gjennomføres, og hvordan tilstand skal beskrives, vurderes og dokumenteres.

Det kommer videre frem av saksutredningen at det er NS 3424 som er lagt til grunn for tilstandsanalyser i Frogn kommune. Systematikken er generisk og benyttes for teknisk standard, egnethet og tilpasningsdyktighet.

Vedlikeholdsplanen består av to deler. Den første delen er en teoretisk del som blant annet beskriver anbefalinger om kartlegging av bygningsportefølje og hva en eiendoms- og vedlikeholdsstrategi samt vedlikeholdsplan bør omfatte, mens den andre delen er selve vedlikeholdsplanen med beskrivelse av bygningsporteføljen, tiltak og plan for 2021, samt oversikt over fremtidig vedlikehold (Vedlikeholdsplanen 2021).

Videre følger det av Vedlikeholdsplanen kriterier for hvordan arbeidet med vedlikehold skal prioriteres.

Kriteriene er listet i det følgende:

1. Lovpålagte, økonomiske og konsekvensbaserte tiltak
2. Periodisk vedlikehold
3. Vedlikehold av antikvariske og vernede bygninger
4. Utskiftingstiltakene baseres på prioriteringer definert for de ulike bygningskategoriene

Prioritering og planlegging av vedlikehold vil bli nærmere gjort rede for under kapittel 6.

Fagsystemet som benyttes er utviklet av Multiconsult og kalles multimap. Dette er en digital kartleggingsbase der alle data for hele kommunens bygningsportefølje er kartlagt (Saksutredning Eiendom- og vedlikeholdsstrategi). Fagsystemet gir grunnlag for langsiktig planlegging og bærekraftig utvikling av bygg, anlegg og eiendom i et livsløpsperspektiv. Fagsystemet multimap og hvordan systemet brukes i arbeidet med vedlikehold ble gjort rede for av avdelingsleder Eiendomsdrift i notat oversendt revisjonen per e-post 10.10.2024.

Det kommer frem av redegjørelsen at hvert bygg kommunen eier er lagt inn i systemet med grunnleggende informasjon som navn, lokasjon, areal, bygg-ID, bygningstype og byggeår.

Figuren under viser et eksempel for Heer skole. Bildet er tatt fra fagsystemet multimap under modulen objektregister som viser oversikt over objekttegniskaper tilknyttet bygget.

Figur 1 Objektregister med objekttegenskaper

The screenshot shows a software window titled ': Heer skole' with a close button (X) in the top right corner. The main area contains several input fields and dropdown menus:

- Navn:** Heer skole
- Lokasjon:** Heer skole (dropdown)
- Areal:** 4585
- År:** 1974
- Objekttype:** Bygg
- Beskrivelse:** (empty text area)

Below this is a tabbed interface with two tabs: 'Objekttegenskaper' (selected) and 'Bildebibliotek'. The 'Objekttegenskaper' tab contains the following fields:

- Bygg ID:** 620300
- Bygningstype:** 615 Grunnskole (dropdown)
- Energimerke:** (dropdown)
- Verneklasse:** Ikke vernet (dropdown)
- Energibruk (kwh):** (input field)
- Generell kommentar:** (input field)
- Adresse:** (input field)
- Lengdegrad:** (input field)
- Breddegrad:** (input field)
- Byggkategori:** C
- År for rehab:** (input field)

At the bottom left, it says 'Objekt ID: 92587' and at the bottom right, there is a blue button labeled 'Lukk'.

Kilde: Frogn kommune 2024

Det kommer videre frem at hvert formålsbygg er kartlagt med tilstandsgrader tilknyttet forskjellige komponenter av bygningsdeler i et tilstandsanalyseskjema som ligger i fagsystemet. I skjemaet ligger det en lenke til "Beskrivelse av tilstandsgrader" og ulike parametere som bygg, VVS, elkraft, tele og auto og andre installasjoner med mer. Hver av disse parametere er forankret til tilstandsgrader som, etter det som er opplyst i intervju, fortløpende blir oppdatert. Tilstandsgradene er satt etter hjelpematriksen for teknisk tilstandsvurdering og baserer seg på standarden NS 3424 (E-post 10.10.2024).

Revisjonen er forelagt bilde av hjelpematriksen som viser en detaljert beskrivelse av teknisk tilstand delt inn i ulike tilstandsgrader fra 0 til 3. Videre er matriksen delt inn i «Bygg» og «VVS». Bygg og VVS er videre listet med flere underkategorier som må vurderes før tilstandsgrad fastsettes.

Figuren under viser skjema for registrering av tilstandsgrader i fagsystemet multimap.

Figur 2 Tilstandsregistrering

The screenshot shows the multiMap software interface for technical status registration. The main table lists various building parameters and their status grades. The 'Bygg' (Building) section includes items like 'Grunn, fundamenter og bæresystem', 'Vinduer, ytterdører', and 'Utvendig kledning og overflate'. The 'VVS' (HVAC) section includes 'Sanitær', 'Varme', and 'Kjøling'. The 'Elkraft' (Electricity) section includes 'Elkraft: generelle anlegg / fordeling' and 'Elkraft: lys, elvarme, driftsteknisk'. The 'Andre innst.' (Other settings) section includes 'Heiser' and 'Avfall'. The status grades are indicated by radio buttons and icons.

Parameter	0	1	2	3	n/a	Nullstill
<b>Bygg</b>						
Grunn, fundamenter og bæresystem	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vinduer, ytterdører	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Utvendig kledning og overflate	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Yttertak, takrenner, nedløp	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Innvendig kledning, overflater (gulv, vegg, himling)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fast inventar	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>VVS</b>						
Sanitær	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Varme	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kjøling	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Brannsløkking	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Luftbehandling / ventilasjon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Elkraft</b>						
Elkraft: generelle anlegg / fordeling	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Elkraft: lys, elvarme, driftsteknisk	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Tele og auto</b>						
Tele og auto: generelle anlegg, svakstrømsanlegg	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<b>Andre innst.</b>						
Heiser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Avfall	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Utendørs	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Kilde: Frogn kommune 2024

## 4.2 Avviksoppfølging

I dokumentbestillingen ba revisjonen om å få oversendt rutiner for avviksoppfølging. Revisjonen fikk oversendt rutiner og prosedyrer som "Varslingsrutine", "Brukerveiledning for innmelding av oppgaver i Plania" og "Brukerveiledning for arbeidsordre i Plania".

Både i e-post 11.09.2024 og under intervju 17.09.2024 fikk revisjonen opplyst at Frogn kommune bruker systemene Plania og Compilo for avviksoppfølging.

Plania er et spesialisert FDV-system for drift og vedlikehold. Kommunen bruker Plania for forvaltning av kommunens bygg. Alle tjenestestedene har tilgang til å mede inn behov for utførelse av driftsoppgaver i Plania. Det opplyses videre at systemet også brukes som digital brannbok, oppgavestyring av vaktmestere og dokumentasjon på driftsoppgaver som er utført.

I Plania logger den enkelte seg inn i systemet via planiasky.no. På startsiden ligger det en fane merket "Ny melding" med felt som skal fylles ut merket "Bygg", "Beskrivelse" og "Tekst". I feltet "Bygg" angis hvilket bygg meldingen omhandler. I feltet "Beskrivelse" angis meldingens tittel. I feltet "Tekst" skal selve meldingen som ønskes innmeldt beskrives. Meldingen vil bli sendt til enhet for Eiendom for videre oppfølging.

Figuren under viser startsiden i Plania med innmeldingsskjema.

Figur 3 Plania

The screenshot shows the 'Ny melding' (New report) form in the Plania system. The interface is divided into several sections:

- Snarveier:** A sidebar on the left with navigation options: 'Hjem' (Home) and 'Meldinger' (Reports).
- Basisinformasjon:** A section for basic information with three text input fields: 'Bygg' (Building), 'Anlegg' (Installation), and 'Areal' (Area), each with a 'Begynn å skrive...' (Start typing) placeholder and a small icon to the right.
- Melding:** A section for the report content with two text input fields: 'Beskrivelse' (Description) with the placeholder 'Meldingens tittel...' (Report title...) and 'Tekst' (Text) with the placeholder 'Meldingens hovedtekst...' (Report main text...). The 'Tekst' field has a vertical scrollbar.
- Kontaktinformasjon:** A section for contact information with three text input fields: 'Kontaktperson' (Contact person) with the value 'Test Testesen', 'E-post' (E-mail) with the value 'test', and 'Telefon' (Phone) with the value '123 22 123'.
- Informasjon:** A section for general information with two text input fields: 'Status' (Status) with the value 'Ny' (New) and 'Opprettet dato' (Created date) with the value '21.11.2019'.

Kilde: Frogn kommune 2024

Compilo er kommunens overordnede felles avvikssystem. Her skal avvik meldes inn og enhet for Eiendom skal beskrive hva de skal gjøre med avviket og angi tidspunkt for håndtering. Det opplyses at alle i kommunen har mulighet til å melde inn avvik i Compilo som ligger tilgjengelig på intranett. Avvik som meldes inn i Compilo blir som et utgangspunkt behandlet av nærmeste leder, dersom avviket ikke lukkes av nærmeste leder, vil avviksmeldingen rykke opp til neste ledernivå.

Det opplyses at det er en beskrivelse i Compilo på hva som defineres som et avvik. Det forekommer at innmeldte avvik ikke er et avvik, men for eksempel en oppgave som skal gjøres. Det opplyses at et typisk avvik vil være hendelser som omfatter HMS eller arbeidsmiljø.

Det kommer videre frem at dersom det er snakk om å skifte et lysrør, er dette ikke et avvik, men en driftsoppgave. Ordinære driftsoppgaver skal ikke meldes inn som avvik i Compilo, men meldes inn som en oppgave i Plania.



### 4.3 Revisjonens vurderinger og konklusjon

Revisjonen legger til grunn at administrasjonen bør ha rutiner og prosedyrer som legger til rette for god praksis når det gjelder vedlikehold.

Undersøkelsen viser at Frogn kommune har utarbeidet en Eiendom- og vedlikeholdsstrategi samt en Vedlikeholdsplan. Eiendom- og vedlikeholdsstrategien omfatter akseptnivå og ambisjonsnivå. Akseptnivået fastsetter konkrete minstekrav til tilstandsgrad tilknyttet A, B og C-bygg. Strategien har således en forankring i overordnede mål for bygningsforvaltningen som videre brytes ned til kvantitative krav med utgangspunkt i tilstandsgrader iht. NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk».

I fagsystemet multimap er alle formålsbyggene, etter det opplyste, kartlagt og forankret med tilstandsgrader iht. NS 3424. Det er revisjonens vurdering at fagsystemet legger til rette for god oversikt over formålsbyggene med tilhørende tilstandsgrad. Det er videre revisjonens vurdering at det, gjennom opprettelse, bruk og oppdatering av fagsystemet multimap, er etablert en god praksis for arbeidet med vedlikehold.

Slik revisjonen oppfatter det utgjør Eiendom- og vedlikeholdsstrategien, Vedlikeholdsplanen og fagsystemet sammen kommunens interkontroll når det gjelder vedlikehold av formålsbyggene. Det er revisjonens vurdering at kommunens internkontroll for vedlikehold i all hovedsak legger til rette for god praksis når det gjelder vedlikehold.

Det er også revisjonens vurdering at kommunen har rutiner og prosedyrer som legger til rette for avviksoppfølging. Frogn kommunen benytter Compilo som felles avvikssystem i kommunen for innrapportering av avvik. Kommunen har felles rutiner for avvikshåndtering som beskriver hva den skal gjøre med hvert avvik og angivelse av tidspunkt for når eventuelle tiltak skal utføres. Enhet for Eiendom benytter også Plania, som er et spesialisert FDV-system for drift og vedlikehold, hvor alle i kommunen har tilgang til å melde inn driftsoppgaver tilknyttet bygg i bygningsporteføljen.

Det er revisjonens konklusjon at kommunen i stor grad har en internkontroll som legger til rette for god praksis når det gjelder vedlikehold av formålsbyggene.

## 5 OPPFØLGING AV VEDLIKEHOLD

Følgende problemstilling med tilhørende revisjonskriterier legges til grunn:

Problemstilling 2	Kriterier
I hvilken grad følger administrasjonen opp kommunestyrets vedtatte strategier og planer for vedlikehold av formålsbyggene?	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Administrasjonen bør rapportere til kommunestyret om status for prioritert vedtatt vedlikehold.</li> <li>➤ Administrasjonen skal rullere vedlikeholdsplanen årlig i forbindelse med kommunens arbeid med handlingsprogram.</li> </ul>

### 5.1 Rapportering til kommunestyret

I det følgende vil rapportering til kommunestyret om status for prioritert vedtatt vedlikehold bli gjort rede for.

Det kommer frem av Eiendoms- og vedlikeholdsstrategien, vedtatt av kommunestyret 07.09.2020, at vedlikeholdsplanen skal være grunnlag for kommunens prioriteringer i arbeidet med handlingsprogrammene. Av Vedlikeholdsplanen følger fire kriterier for hvordan arbeidet med vedlikehold skal prioriteres. Lovpålagte, økonomiske og konsekvensbaserte tiltak skal prioriteres først. Prioritering og planlegging av vedlikehold vil bli nærmere gjort rede for under kapittel 6.

I intervju 17.09.2024 opplyses det at rapportering til kommunestyret først og fremst skjer gjennom det elektroniske rapporteringsverktøyet Framsikt<sup>5</sup> og deretter gjennom handlingsprogrammene. Revisjonen fikk i intervju med avdelingsleder Eiendomsdrift en presentasjon av de ulike funksjonene i Framsikt, og hvordan rapportering eksempelvis kan legges inn i rapporteringsverktøyet.

Det er tjenesteområdet Stab og støtte som har ansvar for bl.a. å tilrettelegge for utarbeidelse av gode politiske beslutningsgrunnlag.<sup>6</sup> Rutiner for rapporteringen i Framsikt ligger derfor under tjenesteområdet Stab og støtte.

<sup>5</sup> Framsikt er et elektronisk verktøy for helhetlig virksomhetsstyring. Framsikt har en egen rapporteringsmodul som kan benyttes både for den økonomiske rapporteringen og den overordnede rapporteringen fra administrasjonen til de folkevalgte (Framsikt.no).

<sup>6</sup> [Stab og støtte \(framsikt.net\)](https://framsikt.net)

De ansatte i enhet for Eiendom gir i intervju i all hovedsak en sammenfallende fremstilling av hvordan det rapporteres til de folkevalgte gjennom rapporteringsverktøyet Framsikt. I Framsikt er vedlikeholdsbudsjettet fordelt på ulike vedlikeholdsprosjekter. Det rapporteres om behov, prioritering, gjennomført vedlikehold og kostnader knyttet til det enkelte vedlikeholdsprosjekt. På den måten får de folkevalgte vite hva pengene går til. Revisjonen får videre opplyst at det rapporteres gjennom Framsikt flere ganger i året. Status for vedlikehold, i hvert prioriterte prosjekt, kommer videre frem av handlingsprogrammene, men det opplyses i intervju at denne fremstillingen ikke er veldig spesifikk.

Revisjonen har gått igjennom handlingsprogrammene for 2021, 2022, 2023, 2024 samt forslag til handlingsprogram for 2025. Enkelte tiltak er beskrevet i programmene. Rehabilitering av Hospitalet beskrives i programmet for både 2021 og 2022. Oppgradering av Osloveien 154 (Gropa) beskrives i programmet for 2021. Rehabilitering av Musikken og frivillighetens hus (Gamle Gymsal) beskrives i programmet for både 2021, 2022 og 2023. Oppgradering av badeparken med blant annet ny sceneløsning og rehabilitering av murer og kanter mot sjøen beskrives i programmet for både 2021, 2022 og 2023.

Med unntak av handlingsprogram for 2022, inneholder de øvrige programmene en samlepost merket «Oppgradering formålsbygg». Det kommer ikke frem hvilke bygg eller hvilke tiltak oppgraderingen i samleposten omfatter. Det står generelt begrenset om hvilket vedlikeholdsbehov som foreligger og/eller konsekvenser ved manglende gjennomføring av tiltak tilknyttet enkelte bygg eller prosjekter i handlingsprogrammene. Programmene inneholder imidlertid overordnede beskrivelser om hovedutfordringer knyttet til kommunens økonomiske situasjon og etterslep av vedlikehold. Som et eksempel kan det vises til forslag for handlingsprogram for 2025 hvor det står beskrevet at hovedutfordringene for vedlikehold og oppgradering i kommunen skyldes at etterslepet gjennom mange år har vært omfattende, og at etterslepet er større enn hva de årlige bevilgningene i investeringsbudsjettet tar høyde for, noe som gjør det utfordrende å ta igjen dette etterslepet.

Det opplyses i intervju at de ansatte skulle ønske at de kunne følge opp vedlikeholdsarbeidet bedre, men at dette blir hindret av den økonomiske situasjonen til kommunen. De havner i en krevende situasjon mellom faglige prioriteringer og økonomiske rammer. Det gis herunder uttrykk for bekymring for hvilke konsekvenser dette kan føre til.

Virksomhetsleder for Eiendom oppgir i intervju at avdelingen kunne vært flinkere til å rapportere til de folkevalgte. Det opplyses herunder at en mer effektiv saksgang for kommunikasjon mellom administrasjonen og de folkevalgte er å foretrekke slik at de folkevalgte får vite hva administrasjonen holder på med, og for å sikre en raskere saksgang for avklaringer.

## 5.2 Rullering av vedlikeholdsplanen

Det kommer frem av Vedlikeholdsplanen, vedtatt av kommunestyret 24.03.21, at planen skal oppdateres og rulleres årlig for å sikre god oppfølging og gjennomføring av planlagte tiltak. I forbindelse med kommunestyrets vedtak om Vedlikeholdsplan (sak 22/21), fremkommer det under punkt II at planen skal rulleres årlig i forbindelse med kommunens behandling av handlingsprogram.

De ansatte revisjonen snakket med framhever at rullering av Vedlikeholdsplanen i praksis skjer gjennom fagsystemet multimap. Revisjonen fikk under intervju 17.09.24 en demonstrasjon av hvordan multimap er bygget opp, hvilke data som ligger inne i systemet og hvordan de ansatte i praksis arbeider med å legge inn oppdatert informasjon i fagsystemet.

Det opplyses i intervju at administrasjonen følger opp både Eiendoms- og vedlikeholdsstrategien samt Vedlikeholdsplanen gjennom fagsystemet multimap. Det ble videre opplyst at multimap er et «levende» system som blir fortløpende oppdatert. Arbeidsprosesser som prioritering, planlegging og gjennomføring av tiltak dokumenteres og registreres i fagsystemet. Etter gjennomføring av et tiltak, vil tilstandsgrad knyttet til hver bygningsdelskomponent endres i systemet. Det vises herunder til nærmere redegjørelse av tilstandsregistrering i kapittel 6.

På kommunens hjemmeside finner revisjonen «Vedlikeholdsplan kommunale formålsbygg, boliger og eiendommer fra 2020-2030». Dette dokumentet er ikke merket med dato eller angitt nummerering for revisjon. Revisjonen etterspurte oppdatert vedlikeholdsplan for 2022, 2023 og 2024. Revisjonen fikk oversendt «Vedlikeholdsplan kommunale formålsbygg, boliger og eiendommer» merket med følgende dato og revisjon: 16.februar 2021/02. Revisjonen legger til grunn at oversendt versjon merket 16.februar 2021/02 er siste oppdaterte og rullerte versjon av Vedlikeholdsplanen.

Revisjonen etterspurte også om å få en oppdatert oversikt over gjennomført vedlikehold. Revisjonen fikk oversendt et xl. ark med objekter med tilhørende angivelse av gjennomførte tiltak. Oversikten er delt inn i årene 2022, 2023 og 2024. For året 2022 er det listet 40 tiltak. For året 2023 er det listet 9 tiltak. For året 2024 er det listet 24 tiltak (pluss 8 LED-lys tiltak). Flere av tiltakene står som «ikke gjennomført» og er derfor overført til påfølgende år.

Det kommer frem av Vedlikeholdsplanen at det skilles mellom investeringsprosjekter og vedlikeholdstiltak. Vedlikeholdsplanen inneholder en plan for investeringsprosjekter i eksisterende bygningsmasse for 2021. Det kommer frem at det er behov for å tekke om takene på flere av skolene i kommunen. Taket på hovedbygget på Dyrløkkeåsen skole er prioritert som første prosjekt med oppstart i 2021. Videre planlegges oppgradering av totalt 6 kommunale boliger, brannsikringstiltak på rådhuset (Rådhusveien 6) og drenering av Dal skole.

Vedlikeholdsplanen inneholder videre en oversikt over pågående og gjennomførte investeringsprosjekter i eksisterende bygningsmasse. Det kommer frem at kommunen arbeider med større oppgraderingsprosjekter som blant annet Hospitalet, Osloveien 154 (Gropa), Musikken og frivillighetens hus (Gamle Gymsal), Hegreveien omsorgshus, Herrebadet og scenene i badeparken.

Plan for investeringsprosjekter er uendret siden 2021. Vedlikeholdsplanen inneholder også en plan for vedlikehold for 2021. Planen gir en oversikt over planlagte vedlikeholdstiltak og foreløpig fremdriftsplan for 2021. Plan for vedlikehold er uendret siden 2021.

I høringsvar 6.1.2025 har kommunedirektøren påpekt at det er riktig at vedlikeholdsplanen siden 2021 ikke har vært tatt opp til politisk behandling som et eget dokument. Det vises også til at de reduserte tilgjengelige vedlikeholdsmidlene i større grad er styrt inn mot brannsikkerhet. Videre mener

administrasjonen at det ut fra delegeringsreglementet og kommunestyrets vedtak i de siste årenes budsjettbehandling ikke er naturlig med en detaljert politisk behandling av det løpende vedlikeholdet slik det ble gjort i 2021. Kommunedirektøren opplyser videre at kommunen heller ikke anser det som formålstjenlig, og mener det heller er viktig å kommunisere godt med politikken gjennom mer utfyllende rapportering.

Figuren under viser plan for vedlikehold slik den er fremstilt i Vedlikeholdsplanen. Planen viser totalt 18 planlagte vedlikeholdstiltak for 2021.

Figur 4 Vedlikeholdsplan 2021.

Tabell 8: Planlagte vedlikeholdstiltak og foreløpig fremdriftsplan for 2021

### Vedlikeholdsplan 2021

Veig en periode som skal uthetas, til høyre. En forklaring beskriver følgende diagram.



AKTIVITET	PLANLAGT START	PLANLAGT VARIGHET	FAKTISK START	FAKTISK VARIGHET	PROSENT FULLFØRT	Måned														
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
1 Dal skole - delvis vannlekasje	1	4			50 %	█	█	█	█											
2 Dal skole- forberedelse til fiber	9	3			0 %															
3 Drøbak skole- hovedbygg- syd vegg	7	3			0 %															
4 Dyrøkkeåsen skole (SFO bygg) -nytt kjøkken	3	3			0 %		█	█	█											
5 Fugleveien 27, membran bad, lekkasjer fra 2 leil i 1 etasje mot garasje	3	5			0 %		█	█	█	█	█									
6 Fugleveien 27, bytte verandadør, legge membran fellesområde terrasse	3	5			0 %		█	█	█	█	█									
7 Heer barnehage, rense kanaler ihht avvik fra tilsyn etter forskrift om miljørettet helsevern i skoler	3	1			0 %															
8 Heer barnehage- gjennomgang av belysning og utskifting av gamle lysarmaturer- ca 70 lysarmatur	4	6			0 %															
9 Rådhuset- overflatebehandling/maling av dører	1	12			25 %	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
10 Rådhuset- skifte av ytterdører, rømningsveier 3 dører, reparere utette vinduer	3	3			0 %															
11 Råkeløkkeveien 3, brannsikringstiltak	8	5			0 %															
12 Sogsti skole hovedbygg, bytte ytterdører, bytte styring av låser	6	1			0 %															
13 Sogsti skole bygg 2 SFO og småtrinn, bytte av utslitte ytterdører og styring av låser	6	1			0 %															
14 Sogsti skole bygg 3, bytting av utslitte ytterdører, pluss styring av låser	6	1			0 %															
15 Ullerud helsebygg - bofellesskap tette lekasjer fra terrasser som lekket	9	1			0 %															
16 Ullerud helsebygg - bygg A (tidl sykehjem) vinduer må byttes ut (vinduer som er dårlige)	9	2			0 %															
17 Ullerud helsebygg Bygg B (nytt helsebygg) utbedring av gulv i kjeller pga slitasje ved uhensiktsmessig avfallssystem, behov for å skifting av dører, maling og sparklingsarbeid	1	1	1	2	100 %	█	█													
18 Låser på gjestehavnen	1	3			10 %	█	█	█												

Kilder Frogne kommune, Vedlikeholdsplan 2021.

### 5.3 Revisjonens vurderinger og konklusjon

Revisjonen legger til grunn at administrasjonen bør rapportere til kommunestyret om status for prioritert vedtatt vedlikehold. Undersøkelsen viser at det rapporteres flere ganger i året gjennom rapporteringsverktøyet Framsikt. Det er revisjonens vurdering at det rapporteres om behov, prioritering, status for gjennomført vedlikehold og kostnader knyttet til det enkelte vedlikeholdsprosjekt i Framsikt. Revisjonens gjennomgang av handlingsprogrammene viser at det kun er enkelte tiltak og enkelte prosjekter som rapporteres til de folkevalgte gjennom programmene.

I intervju gir de ansatte uttrykk for bekymring for hvilke konsekvenser manglende vedlikehold, som følge av den økonomiske situasjonen, kan medføre. Det er revisjonens vurdering at det i begrenset grad er rapportert om risiko og konsekvenser ved manglende vedlikehold knyttet til enkelte bygg eller prosjekter. Det vises i intervju til at administrasjonen kunne vært flinkere til å rapportere. Det er revisjonens vurdering at dersom administrasjonen, etter en faglig vurdering, er bekymret for risiko og konsekvenser ved manglende vedlikehold, bør dette rapporteres til de folkevalgte i større grad enn hva som synes å være gjeldende praksis for rapportering i dag. Dette gjelder særlig knyttet til enkelte bygg eller for enkelte prosjekter.

Det er samlet revisjonens vurdering at administrasjonen langt på vei rapporterer til kommunestyret om status for prioritert vedtatt vedlikehold. Revisjonen stiller likevel spørsmål ved om rapporteringen bør styrkes.

Det følger av Vedlikeholdsplanen at planen skal oppdateres og rulleres hvert år. Ut fra hva revisjonen har forstått skjer alt arbeid med prioritering, planlegging og registrering av gjennomførte tiltak i fagsystemet multimap. Oppdatering av tilstandsgrader skjer også i fagsystemet. Slik revisjonen oppfatter det, er både fagsystemet og Vedlikeholdsplanen i praksis lagt til grunn som plan for vedlikehold av formålsbyggene. Sammen med Eiendoms- og vedlikeholdsstrategien utgjør dette også kommunens internkontrollsystem for vedlikehold.

Etter det som opplyses i intervju gir fagsystemet god oversikt og kontroll med arbeidet med vedlikehold for administrasjonen i kommunen, og utgjør også en viktig del av kommunens internkontroll på området. Det er samtidig revisjonens vurdering at oversikten over det løpende vedlikeholdet fremstår som fragmentert og lite tilgjengelig for de folkevalgte i kommunen.

Det er revisjonens vurdering at Vedlikeholdsplanene ikke er oppdatert og rullert årlig. Undersøkelsen viser at Vedlikeholdsplanen er uendret fra 2021. Sett i lys av de opplysninger som kommer frem av handlingsprogrammene og administrasjonens eget xl. ark med oversikt over gjennomførte tiltak, er det revisjonens vurdering at status for faktisk vedlikehold ikke stemmer med de opplysninger som kommer frem av Vedlikeholdsplanene. Undersøkelsen viser at flere tiltak er helt eller delvis utført uten at dette kommer frem av Vedlikeholdsplanen.

Det er revisjonens konklusjon at administrasjonen i mindre grad følger opp kommunestyrets vedtatte strategier og planer for vedlikehold av formålsbyggene.



## 6 UTNYTTELSE AV FORMÅLSBYGG

Følgende problemstilling med tilhørende revisjonskriterier legges til grunn:

Problemstilling 3	Kriterier
I hvilken grad sikrer kommunen en planmessig utnyttelse av formålsbyggene?	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Administrasjonen bør oppdatere tilstandsregistreringen.</li> <li>➤ Administrasjonen bør prioritere og planlegge tiltak iht. årshjul.</li> <li>➤ Administrasjonen bør gjennomføre tiltak iht årshjul.</li> </ul>

### 6.1 Tilstandsregistrering

Kommunestyret vedtok 24.03.2021 Vedlikeholdsplan (sak 22/21). Det følger av Vedlikeholdsplanen at planen skal oppdateres og rulleres hvert år for å sikre god oppfølging og gjennomføring av planlagte tiltak.

For å få en oversikt over vedlikeholdsetterslepet og det fremtidige vedlikeholdsbehovet i kommunens bygningsportefølje er det nødvendig med en helhetlig oversikt over byggenes tilstand. Tilstandsregistreringen gir mulighet for å definere målbare kvantitative krav- og ambisjonsnivå for porteføljen og mulighet for bedre planlegging og prioritering av vedlikehold for de rette byggene (Vedlikeholdsplanen 2021).

I Vedlikeholdsplanen er det lagt inn tabeller som viser oversikt over areal, vektet tilstandsgrad og estimert vedlikehold- og investeringsbehov tilknyttet formålsbygg som skoler og barnehager. Byggene er delt inn i bygningskategori B og C. Videre kommer det frem av tabellene totalt areal, samlet vektet tilstandsgrad og totalsum for estimert vedlikehold- og investeringsbehov. Tabellene er ikke oppdatert siden 2021.

Figuren under viser en oversikt over blant annet vektet tilstandsgrad per skolebygg i Frogn kommune fra 2021.

Figur 5 Vektet tilstandsgrad mm

Tabell 10: Oversikt over areal, vektet tilstand og estimert vedlikehold- og investeringsbehov for skolebygningene.

Skolebygninger	Byggeår	Areal	Vektet tilstandsgrad	Vedlikehold- og investeringsbehov
<b>Bygningskategori B</b>				
Dal skole	1957	3 060	1,65	3 550 000
Drøbak skole - Hovedbygg	1989	4 585	1,38	10 270 000
Drøbak skole - SFO bygg	1974	90	1,52	3 640 000
Dyrløkkeåsen skole - Bygg 10 (SFO bygg)	1998	1 325	1,23	5 000 000
Dyrløkkeåsen skole - Bygg 20 (paviljong midt)	1998	935	1,09	2 400 000
Dyrløkkeåsen skole - Bygg 30 (paviljong nord)	1998	935	1,16	2 360 000
Dyrløkkeåsen skole - Bygg 40 (hovedbygg)	1998	7 032	1,15	7 800 000
Seiersten ungdomsskole - Hovedbygg	1974	7 377	1,5	20 050 000*
Seiersten ungdomsskole - Sidebygg	1960	910	1,52	4 100 000
Sogsti skole - Bygg 1 (hovedbygg og gym)	2004	2 508	1,1	2 500 000
Sogsti skole - Bygg 2 (SFO og småtrinn)	2004	1 268	1,04	500 000
Sogsti skole - Bygg 3 (mellomtrinn)	2004	1 068	1,04	500 000
<b>Bygningskategori C</b>				
Dal skole - Det blå huset	1880	120	3	Planlegges avhendet
Heer skole	1974	4 585	1,66	32 250 000*
<b>Totalt</b>		<b>35 798</b>	<b>1,36</b>	<b>94 920 000</b>

\*Inkluderer ikke ombygging eller funksjonelle endringer

Kilde: Frogn kommune, Vedlikeholdsplanen 2021

I intervju opplyser de ansatte i enhet for Eiendom at ved utarbeidelsen av Eiendoms- og vedlikeholdsstrategien og Vedlikeholdsplanen i 2020/2021 ble det i samarbeid med Multiconsult gjennomført en kartlegging av kommunens bygningsportefølje hvor hvert formålsbygg<sup>7</sup> ble registrert i fagsystemet multimap med tilhørende tilstandsregistrering<sup>8</sup> med analyse av formålsbyggenes tekniske tilstand.

Formålsbygg er lagt inn i fagsystemet med grunnleggende informasjon som navn, lokasjon, areal, bygg-ID, bygningstype og byggeår. Hvert formålsbygg er kartlagt med tilstandsgrader på de forskjellige bygningsdelskomponentene i et tilstandsanalysekjema.

<sup>7</sup> Formålsbygg er bygg som er spesielt utformet med tanke på et spesielt formål. Dette er for eksempel lokaler til administrasjon, barnehager, skoler og institusjoner. Kommunale idrettsanlegg og kulturbygg inngår også som formålsbygg.

<sup>8</sup> Tilstandsregistrering er en systematisk dokumentering av tilstanden til en bygning. Dette innebærer å identifisere og beskrive eventuelle skader, slitasje, og andre forhold som kan påvirke bygningens funksjonalitet og levetid.

Figuren nedenfor er et eksempel på hvordan en eiendom (Heer Skole) blir registrert i multimap med ulike bygningsdelkomponenter som registreres med tilstandsgrader tilknyttet hver komponent.

**Figur 6 Oversikt over tilstandsgrader**

The screenshot shows the 'multiMap' interface for 'Kartlegging av Heer skole'. The left sidebar lists various buildings, with 'Heer skole' selected. The main area displays a table of technical status parameters and their corresponding grades.

Parameter	0	1	2	3	n/a	Nullstill
<b>Bygg</b>						
Grunn, fundamenter og biersystem	ⓘ	○	⊙	○	○	○
Vinduer, ytterdører	ⓘ	○	⊙	○	○	○
Utvendig kledning og overflate	ⓘ	○	○	⊙	○	○
Yttertak, takrenner, nedløp	ⓘ	○	○	⊙	○	○
Innvendig kledning, overflater (gulv, vegg, himling)	ⓘ	○	○	⊙	○	○
Fast inventar	ⓘ	○	○	⊙	○	○
<b>VVS</b>						
Sanitær	ⓘ	○	○	⊙	○	○
Varme	ⓘ	○	○	○	○	○
Kjøling	ⓘ	○	○	○	○	⊙
Brannsløkking	ⓘ	○	⊙	○	○	○
Luftbehandling / ventilasjon	ⓘ	○	○	⊙	○	○
<b>Elkraft</b>						
Elkraft: generelle anlegg / fordeling	ⓘ	○	⊙	○	○	○
Elkraft: lys, elvarme, driftsteknisk	ⓘ	○	⊙	○	○	○
<b>Tele og auto</b>						
Tele og auto: generelle anlegg, svakstrømsanlegg	ⓘ	○	○	⊙	○	○
<b>Andre innst.</b>						
Heiser	ⓘ	○	○	○	⊙	○
Avfall	ⓘ	○	⊙	○	○	○
Handtere						

Kilde Frogn kommune, multimap 2024

Når kommunen gjennomfører et tiltak, vil utførelsen bli registrert i fagsystemet multimap. Registrert utførelse vil videre påvirke eksisterende tilstandsgrad, slik at tilstandsgraden vil bli justert opp. Tilsvarende vil manglende tiltak kunne påvirke eksisterende tilstandsgrad negativt, slik at tilstandsgraden justeres ned. Tilstandsgradene er satt etter hjelpematriksen for teknisk tilstandsvurdering og baserer seg på tilstandsanalyse av byggverk NS 3424 (Notat 10.10.2024).

Revisjonen har fått opplyst i intervju at avdeling for Eiendomsdrift ikke har faste rutiner for når de gjennomfører tiltak, men at oppdatering av tilstandsgrad skjer fortløpende når arbeidet er utført. Det skilles mellom tilstandsgrad knyttet til hver bygningsdelskomponent og den gjennomsnittlige tilstandsgraden for formålsbygget som helhet. Dersom det registreres flere endringer av tilstandsgrader tilknyttet de enkelte komponentene, vil dette samlet kunne endre den gjennomsnittlige tilstandsgraden. Det opplyses herunder at når et arbeid er utført, blir det gjort rede for hva som ble utført, og hvordan utførelsen har påvirket eksisterende tilstandsgrad i fagsystemet multimap (Notat 10.10.2024).

Alle de ansatte fra enhet Eiendom som revisjonen har snakket opplyser at multimap er relativt oppdatert og gir en god oversikt over tilstanden til formålsbyggene i kommunen.

## 6.2 Prioritere og planlegge tiltak

Prioritering og planlegging av tiltak skal etter hva som kommer frem av Vedlikeholdsplanen gjøres etter følgende kriterier:

1. Lovpålagte, økonomiske og konsekvensbaserte tiltak
2. Periodisk vedlikehold
3. Vedlikehold av antikvariske og vernede bygninger
4. Utskiftingstiltakene baseres på prioriteringer definert for de ulike bygningskategoriene

**Lovpålagte, økonomiske og konsekvensbaserte vedlikeholdstiltak** er tiltak som omfatter sikkerhet, miljømessige og økonomiske tiltak med høy konsekvensgrad. Herunder listes HMS-krav, brann og eksplosjonsvernloven, klimaskjerm (tak, yttervegger og gulv mot grunnen), miljørettet helsevern og ENØK-tiltak.

**Periodisk vedlikehold** er tiltak innen drift og vedlikehold. Gjennom drift og vedlikehold skal funksjonaliteten til kommunens bygningsmasse opprettholdes slik at den blir ivaretatt på best mulig måte og ikke forfaller.

**Vedlikehold av antikvariske og vernede bygninger** er tiltak med prioriteringer av bygninger i verneklasse 1 og 2 for eksteriør/ interiør.

**Utskiftingstiltakene fordelt på bygningskategorier** er tiltak med utgangspunkt i levedyktighetsmodellen. Formålsbyggene i Frogn kommunes portefølje delt inn i bygningskategoriene A, B og C-bygg. Dette for å kunne si noe om hvordan vi skal prioritere bygg sett opp mot fremtidig bruk.

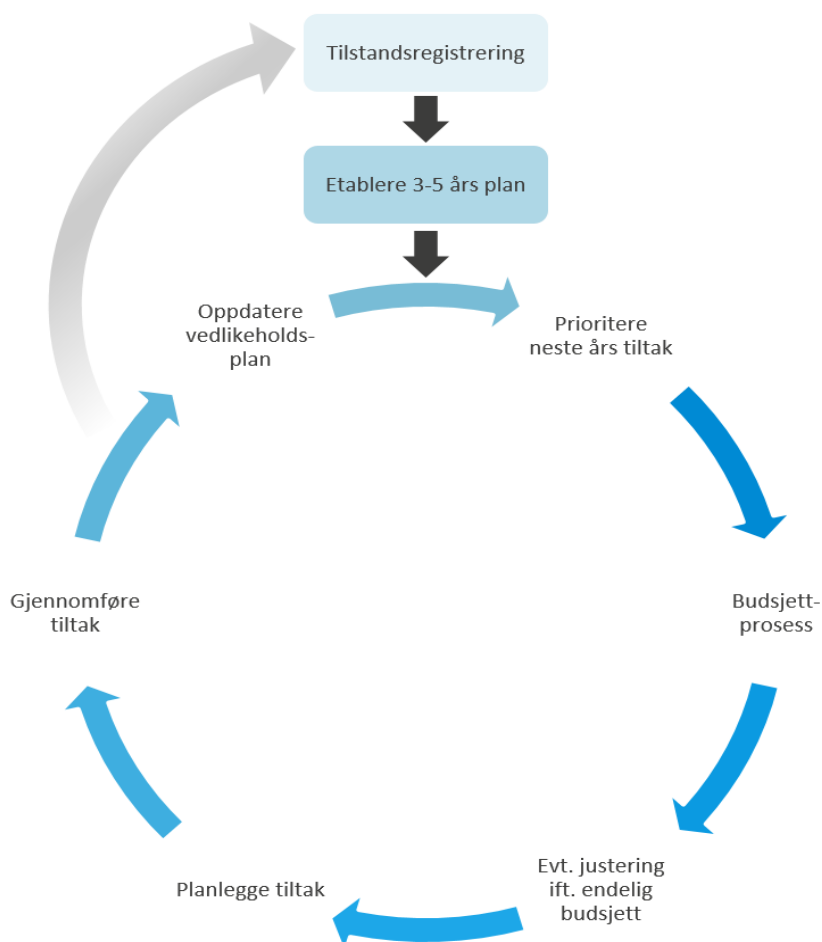
I intervju får revisjonen opplyst at Vedlikeholdsplanen er utgangspunktet for arbeidet med prioritering og planlegging, men at det stadig skjer ting som fører til omprioriteringer. Dette kan for eksempel være endringer i lov eller forskrift, at et bygg eller en bygningsdel er i dårligere stand enn først antatt, eller andre akutte tilfeller som må prioriteres. Et eksempel som nevnes er forskriftsendring som førte til at alle gamle lysstoffrør måtte byttes til LED-sys. Et annet eksempel er føringer fra miljørettet helsevern om at skolekjøkkenet på en skole måtte prioriteres.

De ansatte i enhet for Eiendom forteller i intervju at HMS prioriteres foran alt annet. Visse bygningsdelskomponenter har høyere prioritet enn andre. Enhet for Eiendom, herunder avdelingen for Eiendomsdrift, setter søkelys på de feilene som kan medføre store følgeskader og tette bygg er derfor en prioritet. Tak og andre komponenter som bidrar til tette bygg har derfor høyere prioritet enn andre bygningskomponenter. Deretter prioriteres inneklimate og drift av tekniske komponentene for å sikre lengst mulig levetid.

Avdelingsleder Eiendomsdrift forteller i intervju at årshjulet i Vedlikeholdsplanen er en rimelig god fremstilling av hvordan det jobbes med å prioritere og planlegge tiltak for vedlikehold av formålsbyggene.

Figuren under viser årshjul hentet fra Vedlikeholdsplanen.

**Figur 7** Årshjul



Kilde: Frogn kommune, Vedlikeholdsplan, 2021

Årshjulet viser at det skal etableres en 3-5 års plan. Ut ifra hva revisjonen forstår etableres det i praksis en plan for vedlikehold for hvert år. Det opplyses at arbeidet med å prioritere og planlegge skjer fortløpende i fagsystemet multimap. Det opplyses herunder at oversikten over prioriterte og planlagte tiltak er godt dokumentert og oppdatert i fagsystemet.

Det følger av redegjørelsen, gitt i e-post 10.10.2024, at fagsystemet har en tiltaksmodul som beskriver planlagte tiltak tilknyttet hvert bygg, definert med forskjellige prioriteringer for å forbedre tilstandsgraden. Det opplyses i intervju at avdelingen på denne måten har god oversikt over hvilke

tiltak som bør prioriteres og planlegges per bygg i porteføljen for å beholde eksisterende tilstandsgrad eller for å forbedre eksisterende tilstandsgrad.

Figuren under viser et eksempel fra Heer skole der prioritert og planlagt tiltak er beskrevet til høyre i tiltaksmodulen i fagsystemet multimap.

**Figur 8 Prioritering og planlegging av tiltak**

1	Heer skole	Heer skole	Utskifting av tekking på pyramider. Oppbygging av nytt fall stedvis ved sl
4	Heer skole	Heer skole	Koble til SD- anlegg for styring av hele skolen. Flyttet fra 2020 til 2023
2	Heer skole	Heer skole	Utskiftning av ventilasjonsanlegg. Vent må tilfredsstillte dagens krav Ren.
4	Heer skole	Heer skole	Stedvis sprekk i grunnmur ved skolekjøkken.
4	Heer skole	Heer skole	Bytte vinduer som er gamle
4	Heer skole	Heer skole	Overflate behandling, utskifting fasade.
4	Heer skole	Heer skole	Oppgradering gammel del. Slitt på overflater. *Trenger blant annet nytt
4	Heer skole	Heer skole	Oppgradering garderobes
1	Heer skole	Heer skole	Rens av ventilasjonskanaler

Kilde Frogn kommune 2024

Det kommer videre frem at oppgaver er nøye beskrevet i egen tekstboks med angivelse av prioriteringsgrad, prosjektnummer, hvilken bygningsdelskomponent det gjelder, pris, budsjett og planlagt startår for gjennomføring av tiltak samt beskrivelse av arbeidet. Det opplyses at dette gir en oversiktlig liste over hvilke tiltak som må utføres på de forskjellige byggene, og det gir en oversikt over de økonomiske rammene som er stilt til rådighet for hvert år.

I intervjuet kommer det frem at Vedlikeholdsplanen avdekket et stort vedlikeholdsetterslep i kommunen. Det påpekes at avdelingen må foreta harde prioriteringer på grunn av den økonomiske situasjonen i kommunen.

### 6.3 Gjennomføring av tiltak

Når et tiltak er gjennomført, blir dette fortløpende registrert i fagsystemet multimap. Kostnader for utførelsen og hvilket år tiltaket ble gjennomført vil også bli registrert i fagsystemet. Etter registrering lukkes saken i systemet. Det opplyses herunder i intervju at oversikten over gjennomførte tiltak er godt dokumentert og oppdatert i fagsystemet.

Figuren under viser et eksempel på hvordan gjennomføring av tiltak blir registrert og oppdatert i fagsystemet med angivelse av konsekvensgrad, prioriteringsgrad, beskrivelse av gjennomført tiltak, informasjon om utførende leverandør, dagens status og valg av parametere (yttertak, takrenner og nedløp), planlagt startår for gjennomføring av tiltaket, budsjettet år, estimert pris og kalkulert pris.

Figur 9 Registrering av status for gjennomført vedlikehold

Rediger Tiltak - Sist endret 04.09.2024 07:24
✕

Prosjektnummer:

Prosjektnavn:

Lokasjon:

Bygg:

Tiltakstype:

Konsekvens-grad:  Prioritet:

Ansvarlig enhet:

Avviksnr:  Tiltaksnr:

**Beskrivelse**

Utskifting av tekking på pyramider.  
Oppbygging av nytt fall stedvis ved sluk.  
Utføres av A. Hansen høsten 2024.

**Dagens status og valg av parameter**

- Alle
- Grunn, fundamenter og bæresystem
- Vinduer, ytterdører
- Utvendig kledning og overflate
- Yttertak, takrenner, nedløp
- Innvendig kledning, overflater (gulv, vegg, himling)
- Fast inventar
- Sanitær
- Varme
- Kjøling
- Brannsløkking

**Oppstart og kostnader**

Planlagt startår	Budsjettett år	Estimert pris	Kalkulert pris	Avsluttet år	Endelig pris
2024	2020	1700000	1700000		
2025	2021	0	0		
2026	2022	0	0		
2027	2023	0	0		
2028	2024	0	0		

Dokumenter
Administrer Parametre
Lagre
Slett Tiltak
Lukk

Kilde: Frogn kommune 2024

Når et tiltak er gjennomført og deretter registrert i fagsystemet multimap, vil tilstandsgraden settes opp. Tilsvarende vil tilstandsgraden settes ned etter hvert som tilstanden forringes ved manglende vedlikehold og/eller manglende midler til å utføre tiltak. Som en følge av at det arbeid som utføres (eller ikke utføres) fortløpende registreres i fagsystemet multimap, får administrasjonen en god oversikt over teknisk tilstand tilknyttet alle formålsbyggene i kommunen (Notat 10.10.2024).

Det opplyses videre i intervju at avdelingen for Eiendomsdrift har rutiner på at det ved faste datoer skal gjennomføres tiltak knyttet til brann og rømningsveier. Gjennomførte tiltak blir registrert i systemet og kvittert ut som utført.

De ansatte revisjonen har snakket med påpeker at de skulle ønske de kunne gjennomføre flere vedlikeholdstiltak, men at de må prioritere hardt som følge av den økonomiske situasjonen i kommunen. Herunder nevnes det at avdelingen for Eiendomsdrift på nåværende tidspunkt er på grensen til å ikke klare å holde alle formålsbyggene åpne. Det gis også uttrykk for bekymring for at det skal skje noe alvorlig som følge av manglende vedlikehold.

## 6.4 Revisjonens vurderinger og konklusjon

Undersøkelsen viser at avdelingen for Eiendomsdrift fortløpende oppdaterer tilstandsgrader i multimap når tiltak gjennomføres. Det følger av Vedlikeholdsplanen at planen skal oppdateres og rulleres hvert år for å sikre god oppfølging og gjennomføring av planlagte tiltak. I Vedlikeholdsplanen er det lagt inn tabeller som viser oversikt over areal, vektet tilstandsgrad og estimert vedlikehold- og investeringsbehov tilknyttet formålsbygg som skoler og barnehager. Det er revisjonens vurdering at tabellene gir en helhetlig og god oversikt over vektet tilstandsgrad tilknyttet hvert enkelt bygg. Som en følge av at Vedlikeholdsplanene ikke er oppdatert og rullert, er heller ikke disse tabellene oppdatert siden 2021. Det er derfor etter revisjonens vurdering vanskelig å få en god og helhetlig oversikt over hvilke tilstandsregistreringer som er oppdatert eller ikke.

Revisjonen vil peke på at tilstandsregistreringen skal gi mulighet for bedre planlegging og prioritering av vedlikehold for de rette byggene. For å kunne oppnå mulighet for bedre planlegging og prioritering, både på kort og lang sikt, er det revisjonens vurdering at tabellene i Vedlikeholdsplanen bør oppdateres for hvert år.

Det er revisjonens vurdering at gjennomførte tiltak utføres etter forutgående prioritering, budsjettprosess og planlegging. Dette er arbeidsprosesser som er i samsvar med de oppgaver som kommer frem av årshjulet frem til og med «gjennomføre tiltak». Neste arbeidsoppgave i følge årshjulet er å «oppdatere vedlikeholdsplanen». Kapittel 5 viser at Vedlikeholdsplanen ikke oppdateres årlig.

Det konkluderes med at kommunen ved å oppdatere Vedlikeholdsplanen i større grad kan sikre en planmessig utnyttelse av formålsbyggene.



## 7 LITTERATURLISTE

### Lover og forskrifter

Lov 22. juni 2018 nr. 83 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven) Hentet fra: [Lov om kommuner og fylkeskommuner \(kommuneloven\) - Lovdata](#) den 18.10.2024.

St. Melding 28 (2011-2012) "Gode bygg for et bedre samfunn" Hentet fra: [Stortingsmeldingen Gode bygg for eit betre samfunn - Meld. St. 28 \(2011-2012\) - regjeringen.no](#) den 18.10.2024.

### Dokumenter fra kommunens hjemmeside

Vedlikeholdsstrategi, vedtatt av kommunestyret 7.9.2020 (sak 89/20). Hentet fra: [Politiske møter før 2023 - Frogn kommune](#) den 18.10.2024.

Vedlikeholdsplan for kommunale formålsbygg, boliger og eiendommer 2020-2030, vedtatt av kommunestyret 24.03.2021 (sak 22/21). Hentet fra: [Politiske møter før 2023 - Frogn kommune](#) den 18.10.2024.

Handlingsprogram 2021 - 2024, vedtatt av kommunestyre 14.12.2020 (sak 152/20). Hentet fra: [https://pub.framsikt.net/2021/frogn/bm-2021-hp\\_2021-2024\\_-\\_ny\\_mal/#/](https://pub.framsikt.net/2021/frogn/bm-2021-hp_2021-2024_-_ny_mal/#/) den 28.11.2024.

Handlingsprogram 2022 - 2025, vedtatt av kommunestyre 12.12.2021. Hentet fra: [https://pub.framsikt.net/2022/frogn/bm-2022-handlingsprogram\\_2022-2025/#/](https://pub.framsikt.net/2022/frogn/bm-2022-handlingsprogram_2022-2025/#/) den 28.11.2024.

Handlingsprogram 2023 – 2026, vedtatt av kommunestyre 12.12.2022. Hentet fra: [https://pub.framsikt.net/2023/frogn/bm-2023-hp\\_2023-2026/#/](https://pub.framsikt.net/2023/frogn/bm-2023-hp_2023-2026/#/) den 28.11.2024.

Handlingsprogram 2024 - 2027 vedtatt av kommunestyret 12.12.2022 Hentet fra: [https://pub.framsikt.net/2024/frogn/bm-2024-handlingsprogrammet\\_2024-2027/#/](https://pub.framsikt.net/2024/frogn/bm-2024-handlingsprogrammet_2024-2027/#/) den 28.11.2024.

Handlingsprogram 2025 - 2028 kommunedirektørens forslag. Hentet fra: [https://pub.framsikt.net/2025/frogn/bm-2025-hp\\_2025-2028/#/](https://pub.framsikt.net/2025/frogn/bm-2025-hp_2025-2028/#/) den 28.11.2024.

### Annet

Intervju med tre ansatte i enhet for Eiendom den 17.09.2024.

NOU 2004:22 "Velholdte bygninger gir mer til alle" Hentet fra: [NOU 2004: 22 - regjeringen.no](#) den 18.10.2024.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 Hentet fra: [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 - regjeringen.no](#) den 18.10.2024.

NS 3424, Standard Norge. Hentet fra: [Bedre tilstandsanalyser med NS 3424 \(standard.no\)](#) den 18.10.2024.

Compilo. Hentet fra: [https://www.fdvhuset.no/nb\\_no/blogg/en-revolusjon-for-kommunene/](https://www.fdvhuset.no/nb_no/blogg/en-revolusjon-for-kommunene/) den 11.09.2024.

**Informasjon fra nettsider**

Byggordboka, 2024

Regjeringen, 2024

## 8 VEDLEGG 1

Hei Hilde

Kommunedirektøren kjenner seg i stor grad igjen i rapporten og vil kun påpeke to forhold:  
Kapittel 5: Det er riktig at vedlikeholdsplanen siden 2021 ikke har vært tatt opp til politisk behandling som et eget dokument. Samtidig er det, som også vises i rapporten, vært en planmessig styring av vedlikeholdsmidlene gjennom fagsystemer og det rapporteres i Framsikt på budsjett og forbruk. De reduserte tilgjengelig vedlikeholdsmidler er i større grad styrt inn mot brannsikkerhet. Videre mener administrasjonen at de ut fra delegeringsreglementet og kommunestyrets vedtak i de siste årenes budsjettbehandling ikke er naturlig med en detaljert politisk behandling av det løpende vedlikehold slik det ble gjort i 2021. Vi anser heller ikke det som formålstjenlig, og mener det heller er viktig å kommunisere godt med politikk gjennom med utfyllende rapportering, slik revisjonen også anbefaler.

Kapittel 6: Kommunedirektøren er enig teksten som står under «revisjonens vurderinger og konklusjon» med unntak av den siste setningen under «konklusjon». Vi ser ikke at denne setning har direkte sammenheng med all tekst over og er ikke enig at vi ikke jobber med en planmessig utnyttelse av areal. Det er nettopp på grunn av denne planmessigheten at vi har frigjort Holterkollveien, Presteboligen, Billit og flere private leiekontrakter til legekontor. Det er også iverksatt en skolebehovsplan samt at det jobbes med planer for å samle kontorfunksjoner (frigjøre rådhusomtten). Begge disse sakene vil fremmes til politisk behandling i 2025. Tilstandsvurderingene i Multimap blir fortløpende oppdatert etter gjennomført tiltak på byggene.

Ha en fin dag.

Med vennlig hilsen

**Dan Broen**  
Eiendomssjef

**Frogn kommune**  
Rådhusveien 6, Drøbak - Pb 10, 1441 Drøbak  
Sentralbord 64 90 60 00  
[Frogn.kommune.no](http://Frogn.kommune.no) | [Facebook](#) | [Instagram](#) | [YouTube](#) | [Twitter](#)

All e-post vil i henhold til arkivforskriften bli vurdert for arkivering og offentlig postliste.