

# Revisionsrapport

## *Granskning av underhåll av fastigheter*

### *Vänersborgs kommun*

*Stefan Karlsson*

*Februari 2014*



## *Innehållsförteckning*

1	Sammanfattning	1
2	Bakgrund och syfte	2
2.1	Revisionsfråga och kontrollfrågor	2
2.2	Metod	3
2.3	Avgränsning	3
3	Dokumentation	3
4	Iakttagelser	4
4.1	Kommunens fastighetsinnehav och underhållsnivå	4
4.2	Lokalresursplanering	7
5	Granskningsresultat	8
5.1	Finns det tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt tillräckliga ekonomiska resurser för underhåll av fastigheter?	9
5.1.1	Revisionell bedömning	10
5.2	Hur styrs, samordnas och budgeteras fastighetsunderhåll?	10
5.2.1	Revisionell bedömning	10
5.3	Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?	11
5.3.1	Revisionell bedömning	11
5.4	Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?	11
5.4.1	Revisionell bedömning	12
5.5	Finns ett eftersläpande underhåll?	12
5.5.1	Revisionell bedömning	12
5.6	Hur samordnas åtgärder för energieffektivisering med planering och utförande av fastighetsunderhåll?	12
5.6.1	Revisionell bedömning	13
5.7	Vilken uppföljning har kommunen av fastighetsstandard?	13
5.7.1	Revisionell bedömning	13
5.8	Hur följs brukarnas synpunkter på lokalerna upp?	13
5.8.1	Revisionell bedömning	13
5.9	Sker besiktningar?	14
5.9.1	Revisionell bedömning	14

Figur 1. Procentuell fördelning av lokaler .....5

## 1 *Sammanfattning*

Under en fastighets livslängd behövs insatser för att behålla anläggningen i dess ursprungliga skick. Det kan också med tiden behövas åtgärder för att förbättra standarden och/eller förändra fastighetens användningsområde.

Revisionen i Vänersborgs kommun har ställt revisionsfrågan: *sköts fastighetsunderhållet på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt som ger förutsättningar för en god ekonomisk hushållning av fastigheter och lokaler?*

Den sammantagna bedömningen av revisionsfrågan är att fastighetsunderhållet inte sköts på ett sätt som ger förutsättningar för en god ekonomisk hushållning av fastigheter och lokaler. Granskningen visar att det finns ett eftersatt underhåll, vilket kan uttryckas som en underhållsskuld, motsvarande 110 mkr enligt fastighetschefen. Budgeterad nivå är lägre än verksamhetens bedömda behov, vilket bekräftas av nyckeltal för branschen. Detta finns dokumenterat i mål och resursplan 2014 – 2016, men har inte beaktats i budgetbeslut. Granskningen har inte funnit några beskrivna konsekvenser av skillnaden mellan det angivna behovet och den beslutade budgeten. Vi bedömer att den nuvarande underhållsnivån riskerar värdesäkring av kommunens fastighetsportfölj.

## **2 Bakgrund och syfte**

Kommunens fastigheter och lokaler kräver såväl löpande- som periodiskt underhåll för att bevara sitt värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som ackumuleras samt att investerings- och reinvesteringsbehovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket leder till en försämrad arbets- och brukarmiljö.

Kommunens fastigheter förvaltas av dels Samhällsbyggnadsnämnden vad gäller främst verksamhetsfastigheter, dels kommunens bostadsbolag vad gäller bostäder.

Revisorerna vill nu granska hur nämnden prioriterar, styr och följer upp användningen av resurser för fastighetsunderhåll. Revisorerna vill i samband med detta även granska hur åtgärder för energieffektivisering samordnas med planering och genomförande av fastighetsunderhåll.

### **2.1 Revisionsfråga och kontrollfrågor**

Sköts fastighetsunderhållet på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt som ger förutsättningar för en god ekonomisk hushållning av fastigheter och lokaler?

Kontrollmål/granskningsmål

- Finns tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt tillräckliga ekonomiska resurser för underhåll av fastigheter?
- Hur styrs, samordnas och budgeteras fastighetsunderhåll?
- Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?
- Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?
- Finns ett eftersläpande underhåll (underhållsskuld)?
- Hur samordnas åtgärder för energieffektivisering med planering och utförande av fastighetsunderhåll?
- Vilken uppföljning har kommunen av fastighetsstandard?
- Hur följs brukarnas synpunkter på lokalerna upp?
- Sker besiktningar?

---

## **2.2 Metod**

Granskningen har genomförts genom genomgång av styrdokument, underhållsplaner, verksamhetsberättelse etc. samt ekonomisk uppföljning. Jämförelser med statistik och branschnyckeltal för fastigheter. Inom samhällsbyggnadsförvaltningen har intervjuer genomförts med fastighetschef och förvaltningschef.

## **2.3 Avgränsning**

Granskningen avgränsas till de fastigheter som förvaltas av samhällsbyggnadsnämnden

# **3 Dokumentation**

Vi har gått igenom bl.a. följande dokumentation:

- Budget 2013. Mål och resursplan 2013 – 2015, samt mål och resursplan 2014 – 2016.
- Underhållsplan (program X-pand) för fastigheter, Samhällsbyggnadsförvaltningen
- Årsredovisning 2012, Vänersborgs kommun
- Årsredovisning för samhällsbyggnadsnämnden 2013. Dnr SBN 2014/4
- Repab faktaserie nyckeltal för kostnader och förbrukningar ISSN 1404-6377.
- Reglemente för samhällsbyggnadsnämnden. Antagen av kommunfullmäktige 1992-03-31, § 45. Senast ändrad av kommunfullmäktige 2012-06-20 § 86
- Granskningsrapport av kommunens rutiner för lokalförsörjning, Revisorerna dat 2011-10-13
- Samhällsbyggnadsnämndens svar på granskning av kommunens rutiner för lokalsamordning, Dnr SBN 2011/210
- Reglemente för intern kontroll, antaget av Kommunfullmäktige 2011-11-23, § 147.

## 4 Iakttagelser

### 4.1 Kommunens fastighetsinnehav och underhållsnivå

Samhällsbyggnadsnämnden förvaltar 167 826 kvm fastigheter samt cirka 50 000 kvm fritidsfastigheter som tillförs samhällsbyggnadsnämnden (inkl Arenan). Det är Fastighetsenheten som ansvarar för förvaltning av kommunens fastigheter, såsom skolor, dagis, fritids, särskilt boende och förvaltning. Dessa omfattar ett drygt hundratal fastigheter. Enligt fastighetschefen är budget för planerat underhåll 71 kr/kvm (100 kr för år 2013) och för akut underhåll 36 kr/kvm.

För att komma i kapp ett eftersatt fastighetsunderhåll bedömer fastighetschefen att det behövs 80 kr/kvm i 10 år baserat på fastighetsportföljen exkl. fritidsfastigheter.

Fritidsfastigheter har sedan flera år inga medel alls avsatta för planerat underhåll. Behovet av underhållsmedel inte definierat än då dessa fastigheter i stor utsträckning bedöms ha ett långtgående eftersatt underhåll.

#### Fastighetsenheten

Fastighetsenheten har totalt 11 personer anställda och är indelad i tre grupper, strategiska ärenden, bostadsanpassnings-bidrag och operativa ärenden

#### Strategiska ärenden

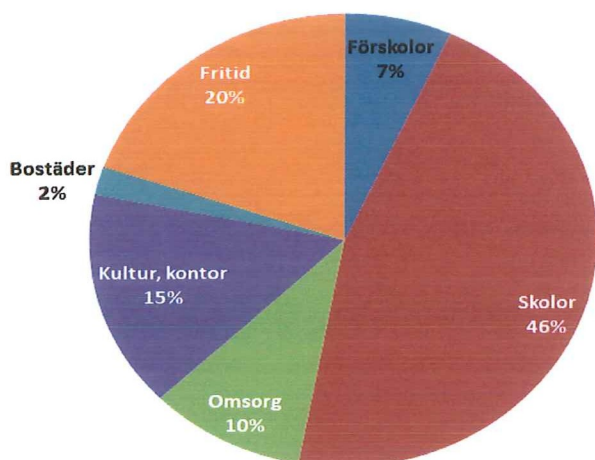
- Köp och sälj
- Mark- och exploatering
- Arrendeavtal
- Nyttjanderättsavtal
- Lokalplanering
- Betjänande av politisk organisation
- Övergripande ekonomi
- Personal och utbildning

#### Bostadsanpassningsbidrag

- Handläggning enligt lagstiftning

#### Operativa ärenden

- Förvaltning
- Projektledning
- Hyresavtal
- Ekonomi



**Figur 1. Procentuell fördelning av lokaler**

I mål och resursplan för 2014 – 2016 anges att underhållsplaner med prioriteringsordning för åtgärder finns, så att resurser sätts in där behoven är som störst. Det är det enda tydliga mål vad gäller fastighetsunderhåll som vi funnit vara politiskt fastställt. De underhållsplaner som finns uppdateras årligen. Ur planen anges också att fastighetsenheten behöver ett årligt planerat underhåll i storleksordningen 15-20 Mkr under avsnittet verksamhetsförändringar att för att kontinuerligt minska underhållsbehovet. Under de senaste 6-7 åren finns det enstaka år då man nått upp till denna nivå, medan det varit avsevärt lägre andra år har. De senaste årens låga generella ramuppräknings har gjort att ökade driftmediakostnader<sup>1</sup> har urholkat det som var tänkt som ökat underhåll. Variationen av snö och kyla mellan olika år gör också att mediakostnader kan variera på ett påtagligt sätt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar med en underhållsplan i ett program som kallas X-pand. Underhållsprogram för varje fastighet finns upprättad i X-pand. Ekonomiska resurser för underhåll varierar årligen och bestäms av kommunfullmäktige.

Fastighetsunderhållet budgeteras årligen med underhållslistor per fastighet som underlag för beräkning. Ökade kostnader för övriga löpande kostnader som driftmediakostnader reducerar det ekonomiska utrymmet för planerat underhåll om inte budgeterade medel för tillförs för detta. Fastighetschefen bedömer att fastighetsunderhållet inte tilldelas tillräcklig resurser för fastighetsunderhåll.

<sup>1</sup> Kostnader för värme, vatten och el

Fastighetschefen uppger i intervju att det eftersatta underhållet (underhållsskulden) är beräknad till cirka 80 mkr för kommunfastigheter<sup>2</sup> och minst till 30 mkr för fritidsfastigheter<sup>3</sup>.

I samband med underhållsåtgärder genomförs även åtgärder för energieffektivisering. Exempel på sådana åtgärder är närvarostyrd ventilation, byte till lågenergibelysning m.m.

Samhällsbyggnadsförvaltningen använder sig av konsultföretaget Repabs anvisningar för uppföljning av fastighetsstandard. Konsultföretaget Repab redovisar årligen statistik och beräknar riktvärden för årskostnader rörande kommunal fastighetsförvaltning. Statistiken som presenteras används som vedertagna nyckeltal av såväl privat som offentlig fastighetsförvaltning för jämförelser och statistik. Det genomsnittliga nyckeltal som de anger som riktvärde för underhåll är cirka 155 kr/kvm<sup>4</sup>. Det ska observeras att nyckeltalet bygger på insamlade data och statistik. Nyckeltalen är avsedda att användas för budgetarbete, årskostnadsanalyser och projekteringsarbeten m.m. Flera faktorer påverkar avvikelser mot nyckeltalen och bör beaktas. Sådana faktorer är t.ex. omfattning av lokaltyper, gränsdragning för ansvarsfördelning, taxor och ambitionsnivåer hos fastighetsägaren. I granskningen har jämförelsen med nyckeltalen endast till syfte att ge en indikation på omfattningen av underhållskostnaderna. Underhållskostnader beror på flera faktorer som beståndets ålder, kvalitetsval i teknik och naturligtvis ambitionsnivå.

Ovan har beskrivits uppgifterna i mål och resursplan för 2014 – 2016, under avsnittet verksamhetsförändringar, om att fastighetsenheten behöver ett årligt planerat underhåll i storleksordningen 15-20 Mkr för att kontinuerligt minska underhållsbehovet. Det skulle, vid nuvarande nivå för akut underhåll, innebära en nivå för underhåll motsvarande 125 – 155 kr omräknat till kr/kvm. Den övre nivån motsvarar nyckeltalen som anges för genomsnittliga underhållskostnader enligt Repab.

<sup>2</sup> Skolor omsorg, förvaltningslokaler etc.

<sup>3</sup> Idrottsanläggningar, simbassänger etc.

<sup>4</sup> Repab fakta 2013, Nyckeltal för kostnader och förbrukningar Kontor, Förskolor, Vårdbyggnader (avseende omsorgslokaler), Skolor och bostäder. Nyckeltalen är ett genomsnitt av de totala värdena för tyfastigheter 1-3 för varje kategori och omräknat med faktor 0,8 till BTA (bruttoarea). Underhållskostnaderna omfattar felavhjälpande underhåll och planerat underhåll för mark, utvändigt byggna, invändig byggna och installationer.



Brukarnas synpunkter sker vid möten med brukare och inom skolans verksamheter vid möte med rektor och/eller personalmöte samt via skyddsronder.

Felanmälningssystemet hanteras också för att följa upp och ge en bild av verksamheternas krav på lokalerna.

Underhållsbesiktningar sker fortlöpande där uppdatering av underhållsstatus registreras i programmet X-pand. Drifttekniker utför löpande ronderingar av anläggningarna efter fastställt ronderingsschema. Resultatet av vad som framkommit vid ronderingarna används för fastställande av underhållsinsatser och driftoptimering.

Uppföljning av fastighetsunderhåll redovisas övergripande i årsredovisningen mot de mål som fastställts politiskt för verksamheten.

## **4.2 Lokalresursplanering**

Revisorerna i Vänersborgs kommun genomförde en granskning av lokalsamordning under 2011. Samhällsbyggnadsnämnden behandlade revisorernas rapport 2012-01-26 och beslutade att svara i enlighet med samhällsbyggnadsförvaltningens skrivelse, daterad 2012-01-02 och undertecknad av fastighetschefen.

Revisorernas granskning visade att det förelåg olika uppfattningar mellan kommunens förvaltningar om hur rutiner för lokalanskaffning och lokalsamordning samt incitament fungerar. Granskningen kom också fram till att det saknades instrument för löpande kontroll av lokalförsörjningspolicyns tillämpning i förhållande till uppställda mål och att regler och rutiner behövde skärpas för lokalanskaffning och lokalsamordning.

Samhällsbyggnadsnämndens svar bekräftade behovet av tydligare anvisningar och rutiner i processen och att lokalplaneringsgruppens roll borde förstärkas. Det angavs också att fastighetsenheten hade blivit alltmer anlitad vid förvaltningarnas tecknande av hyresavtal med externa fastighetsägare.

I svaret välkomnade nämnden revisionsrapportens förslag om att förvaltningarna skulle utse lokalansvariga och att tydligare styrmedel borde införas. Det framkom ur svaret att fastighetsenheten hjälper förvaltningarna med bevakning av

uppsägningstider för externa lokaler och att förteckning på vakanta lokaler som också är uthyrbara bör upprättas samt göras åtkomligt för alla förvaltningar.

Fastighetschefen uppger i intervju att lokalförsörjningsgruppen sammanträder fyra gånger per år. Gruppen utgörs av Kommundirektör, Förvaltningschefer och fastighetschefen. Alla vakanta lokaler tas upp för redovisning och behandling i gruppen. Fastighetschefen har hand om alla externa avtal. Förvaltningschefen för barn- och ungdomsförvaltningen tecknar hyresavtal, i stället för som tidigare, varje rektor. Hyresavtalen skall behandlas av lokalförsörjningsgruppen. Verksamheterna bestämmer själva vad de har råd med för lokaler, men fastighetsenheten "äger" dem. Detta innebär problem så det tas ett beslut om tillfälligt i anspråkstagande av lokaler som sedan får konsekvenser för fastighetsenheten. Som exempel anger fastighetschefen beslut om att investera 7 mkr i Väne Ryrs byskola, som varit nedlagd, för en verksamhet med 15 barn under en provotid av tre år. Lokalen har kapacitet för 34 barn. Om lokalen sedan blir tom är det fastighetsenheten som äger problemet.

## 5 Granskningsresultat

Revisionsfrågan är: *sköts fastighetsunderhållet på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt som ger förutsättningar för en god ekonomisk hushållning av fastigheter och lokaler?* I granskningsuppdraget har ett antal kontrollmål/granskningsmål ställts för att fastställa svar på revisionsfrågan. Dessa redovisas nedan.

Den sammantagna bedömningen av revisionsfrågan är att fastighetsunderhållet inte sköts på ett sätt som ger förutsättningar för en god ekonomisk hushållning av fastigheter och lokaler. Granskningen visar att det finns ett eftersatt underhåll, vilket kan uttryckas som en underhållsskuld motsvarande 110 mkr enligt fastighetschefen. Budgeterad nivå är lägre än verksamhetens bedömda behov, vilket bekräftas av nyckeltal för branschen. Detta finns dokumenterat i mål och resursplan 2014 – 2016, men har inte beaktats i budgetbeslut. Granskningen har inte funnit några beskrivna konsekvenser av skillnaden mellan det angivna behovet och den beslutade budgeten. Vi bedömer att den nuvarande underhållsnivån riskerar värdesäkringen av kommunens fastighetsportfölj.

## **5.1 Finns det tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt tillräckliga ekonomiska resurser för underhåll av fastigheter?**

I mål och resursplan 2014 – 2016 anges målen för de kommunala verksamheterna. Det enda politiskt fastställda som vi funnit och som avser fastighetsunderhåll är ”Underhållsplaner med prioriteringsordning för åtgärder finns, så att resurser sätts in där behoven är som störst. Kontinuerlig uppdatering sker.” Det kompletteras under avsnittet *förväntade resultat* med ”Kommunens byggnader med tillhörande markanläggningar ska underhållas enligt upprättade planer för underhåll. Hyresgästen ska dock ha möjlighet att påverka omfattning och tidpunkt för det invändiga underhållet.”

Under avsnittet *verksamhetsförändring/ramanpassning* anges ”för att kontinuerligt minska underhållsbehovet behöver fastighetsenheten ha ett årligt planerat underhåll i storleksordningen 15-20 Mkr. Under de senaste 6-7 åren finns det enstaka år då man nått upp till denna nivå, medan andra år har det varit avsevärt lägre.” Detta kommenteras inte i avsnittet *ekonomiska resurser* och kommunfullmäktiges beslut omfattar ingen behandling av det framförda behovet för fastighetsunderhåll.

Fastighetschefen har i intervjuer framfört att det finns ett omfattande eftersatt underhåll och att nuvarande budget för fastighetsunderhåll inte är tillräckligt för fastighetsunderhållet och anger samma nivå på behovet som är dokumenterat i mål och resursplanen. Storleken på det eftersatta underhållet bedömer han till cirka 110 mkr. Nuvarande kostnadsnivå för planerat underhåll, är enligt fastighetschefen, 71 kr/kvm för planerat underhåll och 36 kr/kvm för akut underhåll. Det angivna behovet av tillskjutande budgetmedel för planerat underhåll skulle omräknat, vid samma nivå för akut underhåll, medföra en nivå motsvarande 125 – 155 kr/kvm. En jämförelse med vedertagna jämförelsedata för fastighetsbranschen visar att de nyckeltal för genomsnittlig kostnad för fastighetsunderhåll som anges i Repabs<sup>5</sup> dokumentation är cirka 155 kr/kvm.

---

<sup>5</sup> Se avsnitt 4.1

---

Fastighetsenheten använder underhållsplaner som hanteras i ett datorbaserat system. Underhållsprogrammet kan användas för varje enskild fastighet.

### **5.1.1 Revisionell bedömning**

Vi bedömer att det inte finns tillräckliga medel avsatta för ett ändamålsenligt fastighetsunderhåll. Det framgår i mål och resursplan och av intervjuer att samhällsbyggnadsnämnden har kunskap om ett eftersatt underhåll och otillräckliga medel för att åtgärda detta. Kommunens fastighetsportföljs värde riskerar att försämrans genom att det finns ett eftersatt underhåll.

Vi grundar vår bedömning på uppgifter i mål och resursplan och intervjuer samt genomsnittliga nivåer för fastighetsunderhåll som indikeras av branschnyckeltal.

## **5.2 Hur styrs, samordnas och budgeteras fastighetsunderhåll?**

Fastighetsunderhåll baseras på data från underhållsplanen som utgår från underhållsdata för varje fastighet. Denna i sin tur tillförs indata från statusbesiktningar. Fastighetsenheten inom samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningar av erforderlig kostnadsnivå med utgångspunkt från denna planering. Budgetering hanteras kommunövergripande i samband med mål och resursplanen. I denna finns också politiskt fastställda mål för fastighetsunderhåll.

### **5.2.1 Revisionell bedömning**

Vår bedömning är att Samhällsbyggnadsnämnden har målstyrning för lokalers underhållsnivå, men att de är allmänt formulerade utan någon angiven lägsta nivå. Nämnden har uppmärksammat att det finns ett eftersatt underhåll och påtalat behovet av tillskjutande medel i budget för att öka underhållsinsatserna rör att reducera underhållsskulden.

Formuleringen i mål och resursplanen är i viss mån otydlig och visar inte konsekvenser av ett fortsatt eftersatt underhåll. Nämnden bör också ta beslut om

---

tydliga prioriteringar av underhållsinsatser, särskilt eftersom nämndens bedömning är att nuvarande budgetnivåer inte räcker för att komma tillrätta med ett eftersatt underhåll

### ***5.3 Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?***

Det finns underhållsplaner och de redovisas per byggnad. Underhållsplaner uppdateras minst en gång per år.

#### ***5.3.1 Revisionell bedömning***

Vi bedömer att det finns ett tillfredsställande arbete med underhållsplanering ur tekniskt perspektiv.

### ***5.4 Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?***

Granskningen visar att underhållet inte motsvarar verksamhetens bedömning om erforderliga underhållsinsatser.

Budgetnivån för underhåll ligger på cirka 107 kr/m<sup>2</sup>. Det omfattar inte enbart planerat underhåll (71 kr/kvm), utan även budgeterade kostnader för akut underhåll (36 kr/kvm). Fördelningen mellan planerat och akut underhåll är 66/34. Fördelningen mellan planerat underhåll och akut underhåll bör enligt vanliga branschnyckeltal fördelas 70/30.

Konsultföretaget Repab redovisar årligen statistik och beräknar riktvärden för årskostnader rörande kommunal fastighetsförvaltning. Det nyckeltal som de anger som genomsnittligt riktvärde för underhåll är 155 kr/m<sup>2</sup>. Det är dock långt ifrån alla kommuner som kommer i närheten av dessa nivåer. Det beror på flera faktorer som beståndets ålder, kvalitetsval i teknik och naturligtvis ambitionsnivå.

---

### **5.4.1 Revisionell bedömning**

Verksamhetens egen bedömning är att nuvarande underhåll inte är tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet. Vi finner att det framgår av såväl intervjuer som dokumenterat i mål och resursplanen.

## **5.5 Finns ett eftersläpande underhåll?**

Enligt fastighetschefen så bedöms det finnas ett eftersläpande underhåll (underhållsskuld). Den beräknas uppgå till cirka 80 mkr för kommunfastigheter och minst 30 mkr för fritidsfastigheter.

### **5.5.1 Revisionell bedömning**

Vår bedömning är att det finns ett eftersatt underhåll för fastigheterna. Den nuvarande budgeterade nivån för planerat underhåll är cirka 71 kr/kvm. Samhällsbyggnadsnämnden har i mål- och resursplan för 2014 – 2016 framställt en begäran om medel för att kunna åtgärda detta. Frågan är av stor vikt för att kommunens fastighetsportfölj skall värdesäkras.

## **5.6 Hur samordnas åtgärder för energieffektivisering med planering och utförande av fastighetsunderhåll?**

Energieffektiviseringsåtgärder finns med i underhållsplanen. I samband med underhållsinsatser genomförs energieffektiva lösningar som att t.ex. installera närvarostyrd ventilation och lågenergikrävande belysning m.m.

Energiförbrukningen för kommunens fastigheter var 24 738 MWh år 2013, 25 784 MWh år 2012, 26 016 MWh år 2011 och 30 554 MWh år 2010 enligt årsredovisningarna för dessa år.

### **5.6.1 Revisionell bedömning**

Vi bedömer att energieffektiviseringsåtgärder genomförs och samordnas med fastighetsunderhållet. I årsredovisningarna redovisas vissa åtgärder som genomförs och förändrad energiåtgång. De fyra senaste åren har energiförbrukningen minska med 5 816 MWh per år, vilket styrker fastighetschefens uppgifter om effektiviseringsåtgärder.

## **5.7 Vilken uppföljning har kommunen av fastighetsstandard?**

Enligt fastighetschefen följer fastigheternas standard anvisningar enl. Repab, vilket är vedertaget inom branschen. Underhåll och åtgärder kan därmed jämföras med de nyckeltal som anges i deras skriftsamling som utkommer årsvis.

### **5.7.1 Revisionell bedömning**

Vi bedömer att samhällsbyggnadsnämnden följer vedertagen fastighetsstandard.

## **5.8 Hur följs brukarnas synpunkter på lokalerna upp?**

Brukarnas synpunkter sker vid möten med brukare och inom skolans verksamheter vid möte med rektor och/eller personalmöte samt via skyddsronder.

Felanmälningssystemet hanteras också för att följa upp och ge en bild av verksamheternas krav på lokalerna.

Lokalförsörjningsgruppen är ett formellt forum där kommundirektör, förvaltningschefer och fastighetschef sammanträder fyra gånger om året. I detta forum behandlas brukarsynpunkter av övergripande karaktär.

### **5.8.1 Revisionell bedömning**

Vi bedömer att det finns forum för brukarnas synpunkter genom de möten som sker, genom felanmälningssystem och för större och mer övergripande frågor genom lokalförsörjningsgruppens sammanträden.

---

## ***5.9 Sker besiktningar?***

Underhållsbesiktningar sker fortlöpande där uppdatering av underhållsstatus noteras i fastighetssystemet. Drifttekniker utför löpande ronderingar av anläggningarna efter fastställt ronderingsschema, för fastställande av underhållsinsatser samt driftoptimering.

### ***5.9.1 Revisionell bedömning***

Vi bedömer att underhållsbesiktningar görs löpande.



Vänersborg den 12 februari 2014

Stefan Karlsson  
Projektledare

Håkan Olsson  
Uppdragsledare