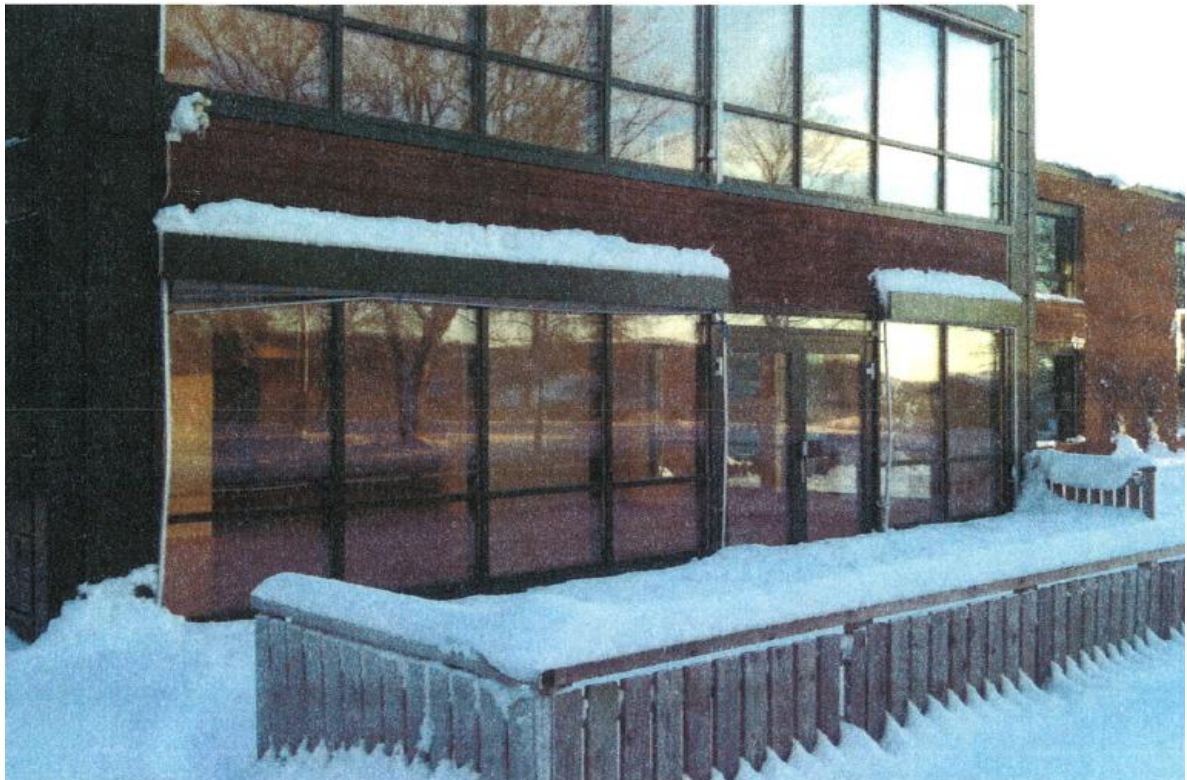


FORVALTNINGSREVISJONSRAPPORT

”VESET BO- OG AKTIVITETSSENTER”

HOF KOMMUNE

2011



UTARBEIDET AV

The logo for Vestfold Kommunerevisjon features a stylized 'V' composed of three parallel diagonal lines in red, white, and blue. To the right of this symbol, the word 'Vestfold' is written in a large, blue, sans-serif font, and 'Kommunerevisjon' is written in a smaller, blue, sans-serif font below it.

www.vestfoldkommunerevisjon.no

Innhold

0. SAMMENDRAG	3
1. INNLEDNING	6
1.1 Bakgrunn for prosjektet	6
1.2 Avgrensning	6
1.3 Høring	6
2. FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER	6
2.1 Formål	6
2.2 Problemstillinger	6
3. METODEBRUK OG GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET	7
4. REVISJONSKRITERIER	7
5. FAKTADEL MED REVISORS VURDERINGER	8
5.1 Problemstilling 1: Har Hof kommune hatt en betryggende planlegging ved iverksetting av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?	8
5.1.1 Vedtak fattet i kommunestyret	8
5.1.2 Vurdering av de offentlige anskaffelsene/konkurransegrunnlagene	12
5.1.3 Vurdering av anbuds-/avtaledokumenter	17
5.1.4 Revisors totalkonklusjon problemstilling 1:	21
5.2 Problemstilling 2: Har Hof kommune tilrettelagt for en tilfredsstillende oppfølging av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?	23
5.2.1 Inngått avtale om prosjekt- og byggeledelse	24
5.2.2 Endringsmeldinger herunder vurdering av kostnader i forbindelse med å overholde brannforskriften	24
5.2.3 Kontrollere om budsjettjusteringer er foretatt	26
5.2.4 Regnskapet pr. 12.09.2011	26
5.2.5 Revisors totalkonklusjon problemstilling 2:	28
5.3 Problemstilling 3: Har Hof kommune tilrettelagt for en tilfredsstillende rapportering av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?	29
5.3.1 Rapportering i byggeperioden	29
5.3.2 Revisors totalkonklusjon problemstilling 3:	32
6. REVISORS ANBEFALINGER	33
7. RÅDMANNENS UTTALELSE	34

0. SAMMENDRAG

Revisor vurderer at Hof kommune har fått et praktfullt nytt omsorgssenter.

Rapporten bygger imidlertid på de problemstillinger revisor har fått i bestilling fra kontrollutvalget.

Formålet med prosjektet har vært å undersøke om Hof kommune har hatt en betryggende prosjektstyring innenfor de rammer og forventninger som kommunestyret har vedtatt og i tråd med eksternt regelverk. Vi har startet vår undersøkelse fra det tidspunkt som kommunestyret vurderte Vesetåsen som fremtidig lokalisering av pleie- og omsorgstjenester i Hof kommune høsten 2008.

I dette prosjektet har det vært svært tidkrevende å sikre fullstendigheten om alle dokumentene i saken er forelagt revisjonen.

Hovedmålsettingen i prosjektet har vært å få svar på følgende tre problemstillinger, med underpunkter, vedtatt i Kontrollutvalget i Hof kommune i møtet den 19. mai 2011:

- **Har Hof kommune hatt en betryggende planlegging ved iverksettelse av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?**

Revisor vurderer at kommunen hadde gode intensjoner ved tilretteleggelsen for Veset bo- og aktivitetssenter. Revisor vurderer imidlertid at Hof kommune burde hatt en mer betryggende planlegging ved iverksettelse av byggeprosjektet, og begrunner dette nedenfor:

Revisor viser til uttalelser fra Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS under avsnitt 5.1.3.5.

Revisor vurderer at det burde vært planlagt bedre sikring av bygningens tekniske tilstand før tilbakeføring.

- **Om vedtakene til kommunestyret er fulgt?**

Revisor vurderer at kommunestyresak 078/08 er gjennomført som forutsatt.

Revisor vurderer at kommunestyrevedtaket av 31. mars 2009 delvis er gjennomført. Det er avvik i fordelingen mellom sykehjemsplasser og omsorgsboliger. Revisor kan ikke se at administrasjonen har fulgt kommunestyrets pålegg om utarbeidelse av forprosjekt. Regulering av området rundt Vesetåsen til boligformål og vei fra Vesetåsen, kan heller ikke ses å være gjennomført.

Revisor vurderer at kommunestyrevedtaket i sak 044/09 er gjennomført.

Kommunestyrets vedtak i sak 070/10 mangler fullstendighet i det formannskapet skal ha utsatt iverksettelse av deler av vedtaket.

- Vurdering av de offentlige anskaffelsene/konkurransesgrunnlagene

For anskaffelsen av arkitekt, vurderer revisor at valgt anskaffelsesprosedyre, om å sende anbudsinnbydelse til tre tilbydere, er tillatt i forhold til regelverket om offentlige anskaffelser, da det stilles krav til kunngjøring for anskaffelser over kr 500.000 eks. mva. Revisor har registrert at det ved denne anskaffelsen mangler skriftlig registrering og vurdering av tilbudene. Fremlagt protokoll mangler begrunnelse for valg av leverandør og kontraktsverdi. Revisor vurderer at disse forholdene ikke er i tråd med regelverket om offentlige anskaffelser. Revisor vurderer at kvalifikasjonskravene er tilfredsstillende oppfylt for valgt leverandør.

For anskaffelsen av byggeledelse, ble det sendt ut anbudsinnbydelse til seks firmaer. Dette er tillatt for anskaffelser under kr 500.000 eks. mva, iflg. regleverket for offentlige anskaffelser. Revisor viser til muntlige opplysninger fra tidligere rådmann, hvor Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS anslo kostnadene til byggeledelse til ca kr 400.000 og derav var det ikke grunnlag for utlysning i Doffin. Kostnaden for denne anskaffelsen av prosjekt- og byggeledelse endte på i overkant av kr 1,4 mill. kroner eks. mva. Revisor vurderer derfor at ved det tidspunktet, hvor antatt tillegg over kr 500.000 ble kjent, skulle det vært gjennomført ny anbudsrunde med kunngjøring. Videre er det ikke utarbeidet anskaffelsesprotokoll for anskaffelsen og det er en mangel i forhold til regleverket. Revisor vurderer at tilbudene er vektet i tråd med tildelingskriteriene i anbudsinnbydelsen, slik at leverandøren med det beste tilbudet fikk tilbud om oppdraget. Revisor vurderer at kvalifikasjonskravene er tilfredsstillende oppfylt for denne anskaffelsen.

Revisor vurderer at valgt anskaffelsesprosedyre for anskaffelsen utbygging, ombygging og nybygg Veset bo- og aktivitetssenter, åpen anbudskonkurranse med nasjonal kunngjøring, er i tråd med regleverket for offentlige anskaffelser, da kontraktsbeløpet med Veidekke Entreprenør AS er godt under EØS-terskelen for bygge- og anleggskontrakter.

Revisor har ikke blitt fremlagt anskaffelsesprotokoll for denne anskaffelsen, som viser anslått beløp for anskaffelsen og andre vesentlige forhold og viktige beslutninger gjennom hele anskaffelsesprosessen. Dette er ikke i tråd med regelverket om offentlige anskaffelser, som sier at det skal føres protokoll for alle anskaffelser over kr 100.000. Revisor vurderer imidlertid at dokumentet Tilbudsevaluering for Hof kommune, Veset bo- og aktivitetssenter, inneholder deler av innholdet som burde vært med i en anskaffelsesprotokoll.

Revisor vurderer at kvalifikasjonskravene er tilfredsstillende oppfylt for denne anskaffelsen.

- **Har Hof kommune tilrettelagt for en tilfredsstillende oppfølging av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?**

Revisor understreker at vi ikke har sett på den tekniske oppfølgingen av prosjektet, kun forhold knyttet til den administrative oppfølgingen. I den anledning vurderer revisor at det delvis er tilrettelagt for en tilfredsstillende oppfølging av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter, og har begrunnet dette nedenfor:

Revisor vurderer at Hof kommune ikke har innarbeidet fullstendige rutiner for prosjektstyring. Flere skifter i den administrative ledelsen og spesielt rådmenn, gjør at prosjektlederrollen kunne vært bedre ivaretatt. Inngått avtale med EH Consult AS burde vært avgrenset både når det gjelder tid og honorar.

- **Kostnadene i forbindelse med å overholde brannforskriften**

Revisor vurderer at grunnlaget for kjøp- og anbudsdokumenter har hatt mangler som har resultert i betydelige merkostnader for Hof kommune. Det ble bl.a. oppdaget branntekniske mangler raskt etter oppstart av byggearbeidene.

- **Om budsjettjusteringene er foretatt?**

Ved kontroll av investeringsregnskapene for 2009, 2010 og 2011 er alle budsjettjusteringene foretatt, med til sammen kr 67 250 000,-. Revisor vurderer at budsjettjusteringer i investeringsregnskapet er gjennomført for alle tre årene, og at Forskrift om årsbudsjett for kommuner og fylkeskommuner § 11 *Endringer i årsbudsjettet*, er fulgt.

Hof kommune, er som byggherre, ansvarlig for å følge opp byggeprosjektet. Rådmannen ble i kommunestyret tillagt rollen som prosjektleder. Selv om det leies inn egen prosjektleder er det viktig at kommunen selv også følger med, særlig når det gjelder økonomi. Det vises i den anledning til kommunelovens bestemmelser i § 23, nr. 2 sitat *"Administrasjonssjefen skal påse at de saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, og at vedtak blir iverksatt. Administrasjonssjefen skal sørge for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjoner, og at den er gjenstand for betryggende kontroll."* Revisor vurderer at økonomistyringen i prosjektet ikke har vært tilfredsstillende.

Fra tilgjengelig dokumentasjon kan vi ikke se at økonomien i prosjektet har vært fulgt opp fortløpende. Kommunens regnskap har ikke vært innrettet slik at oppfølging av prosjektet løpende kan ivaretas.

• **Har Hof kommune tilrettelagt for tilfredsstillende rapportering av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?**

Revisor vurderer at den økonomiske rapporteringen gjennom oppfølgingsperioden i hovedsak har vært mangelfull.

- **Om avvik er meldt?**

Revisor anser at det burde vært satt opp krav til løpende avviksrapportering i forhold til et samlet prosjektbudsjett. Gjennom løpende kontakt med ordfører i denne saken er revisor kjent med at ordfører ved flere anledninger ønsket avviksrapporteringer fra administrasjonen, uten at dette ble etterkommet fra rådmann. Kontrollutvalget/revisor fikk heller ikke oversendt ønsket løpende rapportering om avvik som muntlig lovet av fungerende rådmann i kontrollutvalgets møte ved behandling av oppstart Veset. Revisor har ved flere anledninger tatt dette opp med administrasjonen.

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for prosjektet

Generelt

Gjennomføring av forvaltningsrevisjon er en lovpålagt oppgave i kommuner og fylkeskommuner, jf. Kommuneloven med forskrifter.

Prosjektet ”Veset bo- og aktivitetssenter” ble bestilt av kontrollutvalget i Hof kommune i møte den 19. mai 2011.

1.2 Avgrensning

Prosjektet er avgrenset til å undersøke om Hof kommune har hatt en betryggende planlegging og oppfølging av prosjektet Veset bo- og aktivitetssenter, som sikrer at prosjektet er gjennomført innenfor de rammer og forventninger som kommunestyret har vedtatt. Vi har valgt å starte vår undersøkelse fra det tidspunktet hvor kommunestyret vurderte å benytte Vesetåsen som fremtidig lokalisering av pleie- og omsorgstjenester i Hof kommune høsten 2008.

1.3 Høring

Rapporten har vært forelagt rådmannen til uttalelse. Rådmannens uttalelse, datert 21. september 2011, er lagt inn i kapittel 7.

2. FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER

2.1 Formål

Formålet med prosjektet er å undersøke om Hof kommune har hatt en betryggende prosjektstyring innenfor de rammer og forventninger som kommunestyret har vedtatt og i tråd med eksternt regelverk.

2.2 Problemstillinger

Med bakgrunn i kontrollutvalgets vedtak har revisor utledet følgende problemstillinger med underpunkter vedtatt i av Kontrollutvalget i Hof kommune i møtet den 19. mai 2011:

- **Har Hof kommune hatt en betryggende planlegging ved iverksettelse av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?**
 - Om vedtakene til kommunestyret er fulgt?
 - Vurdering av de offentlige anskaffelsene/konkurransesgrunnlagene
- **Har Hof kommune tilrettelagt for en tilfredsstillende oppfølging av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?**
 - Kostnadene i forbindelse med å overholde brannforskriften
 - Om budsjettjusteringer er foretatt?
- **Har Hof kommune tilrettelagt for tilfredsstillende rapportering av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?**
 - Om avvik er meldt?

3. METODEBRUK OG GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET

Revisjonen har blant annet gjennomført:

- Oppstartsmøte med rådmann
- Gjennomgang av politiske saker
- Gjennomgang av interne rutiner, retningslinjer og maler
- Dokumentanalyse
- Intervju
- Sluttmøte med rådmann

I dette prosjektet har det vært tidkrevende å innhente nødvendig dokumentasjon.

4. REVISJONSKRITERIER

Revisjonskriterier er en samlebetegnelse for de krav og forventninger revisor bruker for å vurdere funn som undersøkelsen har avdekket. Dvs. revisjonskriterier er de krav revisor reviderer opp mot.

Nedenfor følger en oversikt over revisjonskriterier som er brukt i dette prosjektet:

- Lov om kommuner og fylkeskommuner av 25.9.1992 nr. 107 (KL), §23 *Administrasjonssjefens oppgaver og myndighet*
- Lov om offentlige anskaffelser (LOA) av 16.7.1999
- Forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) av 04.07.2006,
- Forskrift om årsbudsjett for kommuner og fylkeskommuner av 15.12.2000 nr. 1423 (FKB), § 10. *Budsjettstyring* og § 11. *Endringer i årsbudsjettet*
- Økonomireglement Hof kommune
- Politiske vedtak knyttet til prosjektet; Kommunestyresaker 078/08, 019/09, 044/09 og 070/10
- Norsk Standard 3431 - Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser
- Norsk Standard 8402 - Alminnelige kontraktsbestemmelser for byggelederoppdrag

5. FAKTADEL MED REVISORS VURDERINGER

I dette kapittelet tar vi for oss prosjektets problemstillinger, med underpunkter, presenterer innhentet fakta knyttet til problemstillingene og vurderer disse opp mot revisjonskriteriene.

5.1 Problemstilling 1: Har Hof kommune hatt en betryggende planlegging ved iverksetting av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?

Vi starter denne problemstillingen med fattede kommunestyrevedtak knyttet til Veset bo- og aktivitetssenter, for å vurdere om disse vedtak er iverksatt.

5.1.1 Vedtak fattet i kommunestyret

5.1.1.1 Vedtak i Kommunestyresak 078/08 - 11. november 2008

KS-078/08 Vedtak:

LEON-prinsippet skal legges til grunn for tenkning og gjennomføring av videre utvikling av omsorgen i Hof.

Med utgangspunkt i de nylig presenterte kostnadsberegninger for utbygging av HBA, oppnevner Hof kommune et prosjekt med følgende mandat:

Vurdere følgende alternativer for hvordan omsorgstilbudet i Hof kan dekkes best mulig ut i fra behovet for omsorgsplasser og tilbud. Følgende alternativer bes belyst:

1. HBA med presentert utbyggingsalternativ
2. HBA hvor den eldste delen rives, og det bygges nytt i forhold til behov
3. Vesetåsen bygges om for å møte omsorgsbehov alene eller sammen med HBA
4. Mulighetene for interkommunalt samarbeid
5. Nytt bygg med ny lokalisering

I forbindelse med punkt 3 skal det konkretiseres og vurderes ulike bruks- og utviklingsmuligheter (boliger/omsorg) for arealene på Vesetåsen.

Rapporten skal gi vurdering av driftsmessige, kostnadmessige, investeringsmessige forhold samt mulige salgsinntekter relatert til alternativene. Prosjektgruppen kan eventuelt foreslå eget alternativ i tillegg.

Tidligere rapporter og bakgrunnsmateriale legges til grunn, men suppleres med nødvendig tilleggsopplysninger.

Prosjektet organiseres og ledes av rådmann. Prosjektgruppen skal knytte til seg eksterne fagpersoner med byggeteknisk og sykepleiefaglig kompetanse og bakgrunn. Administrasjonen bistår prosjektgruppen etter behov.

Rapportens legges frem til politiske behandling innen utgangen av april 2009. Økonomisk ramme settes inntil kr. 250.000 som dekkes av disposisjonsfondet.

Rapportering bør legges fram til kommunestyret underveis og i møte februar 2009.

Revisor har vurdert om ovennevnte vedtak er fulgt og om prosjektgruppen har fulgt sitt mandat. I saksutredningen til kommunestyresak 019/09 *Sykehjem og omsorgsboliger i Hof*

kommune til kommunestyret 31.03.09 fremgår tilbakemeldinger/utredninger på ovennevnte punkter.

LEON-prinsippet, Laveste Effektive OmsorgsNivå, er beskrevet under faglige vurderinger. Den 12.11.08 nedsatte rådmannen en prosjektgruppe bestående av; pleie- og omsorgssjef, sykepleiesjef, spesialrådgiver, hovedtillitsvalgt (NSF) og rådmann. Det ble også opprettet et eget prosjektnummer for denne bevilgningen, slik at det skulle være enkelt å følge hva denne bevilgningen brukes til.

Den 28.11.08 ble det sendt ut *Anbudsinnydelse vedrørende kostnadsvurdering av utbyggingsalternativ og konsulenttjenester* - til tre tilbydere. I følge brev av 17.12.08 fra Hof kommune til Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS, ble selskapet engasjert til å utføre jobben med kostnadsvurdering av utbyggingsalternativ.

Av saksutredningen i kommunestyresak 019/09 fremgår det vurderinger av alternative lokaliseringer, med utgangspunkt i kommunestyresak 078/08. Vurderingene inneholder diverse opplysninger om hvert alternativ, kostnadsoversikt og vurderinger.

Saksutredningen av kommunestyresak 019/09 har med en oversikt over økonomiske konsekvenser, dvs. kostnader ved prosjektet fra 2007 og frem til kommunestyremøtet 11.11.08. I tillegg fremgår avsnitt om overordnede planer, juridiske forhold, miljøkonsekvenser og organisasjons-, personal- og arbeidsmiljømessige forhold.

Saksutredningen avslutter med en konklusjon fra en enstemmig prosjektgruppe etter en total gjennomgang av de 5 alternativene som kommunestyret ønsket belyst.

Det fremgår av saken at prosjektgruppa har knyttet seg til eksterne fagfolk i vurderingene.

Kommunestyret ble orientert om status i omsorgsprosjektet i kommunestyresak 007/09 i møtet 24.02.09.

I kommunestyremøte 31.mars 2009 presenterte representant fra Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS, tre alternativer; to alternativer til oppgradering/ombygging av Hof bo- og aktivitetssenter, og et alternativ til oppgradering/ombygging av Vesetåsen. Skriftlig dokumentasjon (powerpoint-presentasjon) med arealoversikt, kostnadsoversikt og skisser var utarbeidet av arkitektkontoret.

Revisors vurdering:

På bakgrunn av opplysninger i saken og saksutredningen samt presentasjonen i møtet fra Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS, vurderer revisor at vedtaket i kommunestyresak 078/08 er gjennomført som forutsatt.

5.1.1.2 Vedtak i Kommunestyresak 019/09 - 31. mars 2009

KS-019/09 Vedtak:

1. Vesetåsen velges som fremtidig lokalisering av pleie og omsorgstjenester i Hof kommune med 19 sykehjemsplasser og 14 omsorgsboliger, samt kontorfellesskap for personalet.
2. Brutto kostnadsramme settes til kr. 50 000 000.
3. Kostnadene innarbeides i økonomiplanen.
4. Det igangsettes forprosjekt med rådmannen som prosjektleder.
5. Formannskapet opprettes som styringsgruppe for prosjektet.
6. Innbyggerinitiativ av 10. november 2008 benevnt "Ta i bruk Vesetåsen til pleie og omsorgssenter!" anses behandlet. Rådmannen bes informere initiativtaker om kommunestyrets vedtak i denne saken.
7. Ny sak om etterbruk av HBA legges frem innen utgangen av 2009.
8. Kommunestyret ber TLM-utvalget om å la regulere området rundt Vesetåsen til boligformål samt ny vei fra Vesetåsen til HBA som skal finansieres med tomtsalg på Veset.
9. Dagens eller tilsvarende tilbud til eksisterende omsorgsboliger må opprettholdes.
10. Tilbakebetaling av moms og støtte fra Husbanken skal gå til nedbetaling av lån.

Kommentarer til punktene over:

Ad punkt 1 til kommunestyrets vedtak:

Revisor har mottatt bekreftelse fra helse- og omsorgsjefen at resultatet av prosjektet Veset bo- og aktivitetssenter har totalt 33 plasser fordelt på; 20 sykehjemsplasser, 5 korttids- og avlastningsplasser og 8 omsorgsboliger. Kontorfellesskapet for personalet er etablert.

Ad punkt 2 og 3 til kommunestyrets vedtak:

Brutto kostnadsramme på 50 mill. kroner ble innarbeidet i budsjett og økonomiplan.

Ad punkt 4 til kommunestyrets vedtak:

Revisor er ikke forelagt dokumentasjon som viser at forprosjektet ble gjennomført. Manglende utarbeidet forprosjekt anses å være en mangel i prosjektet. Revisor anser at et forprosjekt ville definert viktige milepeler med avhengigheter for innspill fra prosjekt-deltakerne, i tillegg til at følgende forhold skulle vært ivarettatt:

- Godt gjennomarbeidet kostnadsoverslag, som grunnlag for budsjett og finansiering
- Grunnlag for sikring av tilbud/anbud på kostnadsvurdering av utbyggingsalternativer og konsulenttjenester.
- Grunnlag for detaljert framdriftsplan
- Godt grunnlag for politisk behandling
- Grunnlag for vurdering av entreprisform og kontrakter
- Oppfølging og rapportering

Ad punkt 5 til kommunestyrets vedtak:

Formannskapet ble opprettet som styringsgruppe for prosjektet.

Ad punkt 6 til kommunestyrets vedtak:

Rådmannen informerte initiativtaker om kommunestyrevedtaket i brev av 16.04.09.

Ad punkt 7 til kommunestyrets vedtak:

Ny sak om etterbruk at HBA er behandlet av kommunestyret i sak 079/09 den 03.11.09, i henhold til kommunestyrets frist.

Ad punkt 8 til kommunestyrets vedtak:

Det er opplyst muntlig av konstituert teknisk sjef at området rundt Vesetåsen ikke er regulert til boligformål, og ny vei fra Vesetåsen til HBA er ikke etablert.

Ad punkt 9 til kommunestyrets vedtak:

Revisor har mottatt bekreftelse fra helse- og omsorgssjefen om at kommunenes andel av omsorgsboliger er øket fra seks til åtte. Tiltaket er derfor gjennomført i tråd med kommunestyrets vedtak.

Ad punkt 10 til kommunestyrets vedtak:

Vedtaket er opphevet ved kommunestyrets vedtak 039/10.

Revisors vurdering:

Revisor vurderer at kommunestyrevedtak av 31. mars 2009 delvis er gjennomført. Revisor viser til avvik i fordelingen mellom sykehjemsplasser og omsorgsboliger, i forhold til kommunestyrets vedtak. Revisor konstaterer at administrasjonen ikke har fulgt kommunestyrets pålegg om utarbeidelse av forprosjekt. Regulering av området rundt Vesetåsen til boligformål og ny vei fra Vesetåsen til HBA, er ikke gjennomført.

5.1.1.3 Vedtak i Kommunestyresak 044/09 - 16. juni 2009

I kommunestyremøte 16. juni 2009 ble overtagelsen av Veset behandlet:

KS-044/09 Vedtak:

1. Rådmannen gis fullmakt til å signere vedlagte avtaleforslag på vegne av Hof kommune.
2. Brutto kostnadsramme for Veset som fremtidig lokalisering av pleie- og omsorgstjenester økes fra kr 50 000 000 til kr 50 275 244.
3. Finansieringen skjer ved låneopptak (kr 11 000 000), bruk av investeringsfond (kr 4 000 000) og bruk av disposisjonsfondet (kr 4 275 244). Rådmannens gis fullmakt til å foreta låneopptaket.

Det ble inngått avtale mellom Vesetåsen Eiendom AS og Hof kommune den 30. juni 2009, i henhold til kommunestyrets vedtak.

Økonomiplanen ble endret i tråd med kommunestyrets vedtak.

Finansieringen av prosjektet med låneopptak, bruk av investerings- og disposisjonsfond, ble gjennomført i tråd med vedtaket.

Revisors vurdering:

Revisor vurderer at kommunestyrevedtak 044/10 er gjennomført som forutsatt.

5.1.1.4 Vedtak i Kommunestyresak 070/10 – 9. november 2010

KS-070/10 Vedtak:

1. Det bevilges kr. 17 mill. til gjennomføring av prosjektet. Bevilgningen finansieres ved økt låneopptak.
2. Rådmannen gis fullmakt til å forhandle videre med Entreprenør i forhold til tilbudte priser.
3. Rådmannen bes fortsette arbeidet med juridiske avklaringer rundt ansvarsforholdene.

Bevilgningen på 17 mill. kroner til gjennomføring av prosjektet ble finansiert ved låneopptak i 2011. Rådmannen har gjennomført forhandlinger med entreprenør.

Revisor har bedt om eventuelle juridiske avklaringer etter kommunestyremøtet den 09.11.10. Revisor har mottatt mail den 20. september 2011 fra tidligere rådmann, hvor det fremkommer at prosjektets styringsgruppe (formannskapet) besluttet å vente med den juridiske vurderingen til byggeperioden var over, slik at det ikke løp en byggeprosess og en juridisk prosess samtidig.

Revisors vurdering:

Kommunestyrets vedtak i sak 070/10 mangler fullstendighet i det formannskapet skal ha utsatt iversetning av deler av vedtaket.

5.1.2 Vurdering av de offentlige anskaffelsene/konkurransesgrunnlagene

Økonomireglementet til Hof kommune inneholder *Innkjøpsreglement*. Innkjøpsreglementet bygger på Forskrift om offentlige anskaffelser. Fra forskriften er § 2.2. *Terskelverdier* og § 2.3 *Beregning av anskaffelsens anslåtte verdi* tatt inn i reglementet. I tillegg fremkommer *Hovedprinsipper for innkjøp i Hof kommune* av Innkjøpsreglementet.

Terskelverdier

Terskelverdiene regulerer i stor grad hvilke anskaffelsesprosedyrer man kan benytte seg av ved anskaffelser. I tillegg regulerer de også hvilken del av forskriften som skal komme til anvendelse. Terskelverdiene reguleres hvert annet år, sist 1. mars 2010.

Den nasjonale terskelverdien er kr 500.000 eks. mva.

Terskelverdier etter EØS-avtalen (FOA § 2-2 (1)):

- Kontrakter der den anslåtte verdi overstiger 1,6 mill. kroner eks. mva. for vare- og tjenestekontrakter og 40,5 mill. kroner eks. mva. for bygge- og anleggskontrakter.

Anskaffelsesprosedyre

Anskaffelsens anslåtte verdi er grunnlaget for valg av anskaffelsesprosedyre. Det er ulike regler for anskaffelser over og under EØS-terskelverdiene. Dette innebærer at verdien må beregnes for å kunne velge rett prosedyre. Det fremgår av Forskrift om offentlige anskaffelser (FOA) § 2-3 at verdien skal beregnes på grunnlag av den samlede verdi av de kontrakter som utgjør anskaffelsen på kunngjøringstidspunktet. Anslaget over anskaffelsens verdi må være forsvarlig på tidspunktet for kunngjøringen. Oppdragsgiver må foreta et forsvarlig skjønn ved beregningen av anskaffelsens verdi. Tidligere anskaffelser av samme type, andre offentlige oppdragsgiveres anskaffelser og markedsundersøkelser, vil være momenter som er sentrale i

en slik vurdering. Ved tvil bør man utarbeide et notat som synliggjør hvilke vurderinger som er foretatt. Dette gjelder særlig hvis man er i tvil om anskaffelsen kommer over eller under aktuelle terskelverdier.

Det er ulike regler for anskaffelser over/under kr 500.000;

- Ved anskaffelser fra kr 100.000 – kr 500.000 eks. mva skal det bl.a. sendes skriftlig forespørsel til minimum 3 ulike leverandører. Tilbud skal mottas skriftlig, priser og avvik skal registreres. Det økonomisk mest fordelaktige tilbudet, dersom mulig, skal velges. Videre skal det utarbeides anskaffelsesprotokoll. Skatteattest (ikke eldre enn 6 mnd.) skal mottas fra valgt leverandør og HMS-egenerklæring skal mottas.
- Ved anskaffelser over kr 500.000 eks. mva (nasjonal terskelverdi) medfører pliktig kunngjøring i DOFFIN. Krav til at prosedyrereglene i forskrift om offentlige anskaffelser anvendes.

Kvalifikasjonskrav

Kvalifikasjonskrav er minimumskrav som knytter seg til leverandørens egnethet til å levere den aktuelle anskaffelsen. Formålet med å stille kvalifikasjonskrav er å sikre at leverandøren teknisk, organisatorisk, økonomisk og finansielt har det nødvendige grunnlaget for å oppfylle den konkrete kontraktsforpliktelsen. Det er fritt for oppdragsgiver å velge hvilke kvalifikasjonskrav som skal stilles, bortsett fra de som er obligatoriske for den aktuelle anskaffelsen. Disse må imidlertid stå i et rimelig og fornuftig forhold til den ytelsen som skal leveres. Kvalifikasjonskravene skal i hovedsak fremgå av kunngjøringen. For å kunne vurdere leverandørens kvalifikasjoner må det også stilles krav til hvordan disse skal dokumenteres. Det er denne dokumentasjonen som skal vise at leverandøren er kvalifisert til å delta i konkurransen.

Forskriftens § 8-7 og 8-8 (under EØS-terskelverdier) og §§ 17-14 og 17-15 (over EØS-terskelverdier) regulerer dokumentasjonskravet og gjelder følgende dokumenter:

- *skatteattest for merverdiavgift*
- *skatteattest for skatt* -
- *HMS – egenerklæring*

Dokumentasjonskravene som stilles skal være like for alle leverandører. Det vil være et brudd på likebehandlingsprinsippet å stille ulike dokumentasjonskrav til leverandørene, uavhengig av egen kjennskap til leverandøren. Skatteattest må foreligge senest innen tilbudsfristens utløp ved åpen anbudskonkurranse, innen fristen for forespørsel om å delta i en begrenset anbudskonkurranse eller konkurranse med forhandling, eller innen fristen for å levere veiledende tilbud i en dynamisk innkjøpsordning. Skatteattesten skal ikke være eldre enn 6 måneder fra fristen nevnt over. Ved bygge- og anleggskontrakter skal entreprenøren tilsvarende kreve skatteattest i alle underliggende entrepriseforhold ved inngåelse av kontrakter i tilknytning til oppdraget, som overstiger en verdi på kr 100.000,- eks. mva.

Dersom en eller flere leverandører ikke har levert HMS-erklæring, skatteattester eller offentlig tilgjengelig dokumentasjon av at krav til leverandøren er oppfylt, kan oppdragsgiver fastsette en kort tilleggsfrist for ettersending av disse dokumentene, jf. forskriftens § 12-3 og § 21-3 (over EØS-terskelverdiene). Tilleggsfristen skal gjelde tilsvarende overfor alle

deltakerne i konkurransen, og oppdragsgiver skal ikke vurdere de innkomne tilbudene før tilleggsfristen er utløpt.

Ved alle anskaffelser er det to slags evalueringer. Først skal oppdragsgiveren vurdere hvilke leverandører som kan være kvalifisert til å delta i selve konkurransen og ikke-kvalifiserte leverandører skal avvises. Deretter skal tilbudene fra de kvalifiserte leverandørene vurderes.

Resultatet av kvalifikasjonsvurderingen er aksept eller avvisning.

Protokollføring

I følge forskrift om offentlige anskaffelser § 3-2, skal oppdragsgiver føre protokoll for anskaffelser som overstiger 100.000 kroner eks. mva. Protokollen skal beskrive alle vesentlige forhold og viktige beslutninger gjennom hele anskaffelsesprosessen. Protokollen skal minst omfatte opplysningene som fremgår av forskriftens vedlegg 3 eller 4. Vedlegg 3 gjelder for anskaffelser mellom 100.000 og 500.000 kroner eks. mva. Vedlegg 4 gjelder for anskaffelser som overstiger 500.000 eks. mva.

Revisors kontroll:

Revisor har foretatt en begrenset vurdering av de offentlige anskaffelsene knyttet til utbyggingsprosjektet.

Vi har kontrollert at:

- riktig anskaffelsesprosedyre er benyttet, dvs.
 - anskaffelser fra kr 100.000 – 500.000 følger innkjøpsreglementet til Hof kommune og forskrift om offentlige anskaffelser
 - konkurranse er kunngjort ved anskaffelser over kr 500.000 i henhold til regelverket om offentlige anskaffelser?
- bruken av kvalifikasjonskrav er i henhold til regelverket om offentlige anskaffelser?
- protokollføring er i henhold til regelverket om offentlige anskaffelser?

5.1.2.1 Anbudsinnydelse – Kostnadsvurdering av utbyggingsalternativ og konsulenttenester - arkitekt

I november 2008 blir det sendt ut anbudsinnydelse vedrørende kostnadsvurdering av utbyggingsalternativ og konsulenttenester, til tre tilbydere. Anskaffelsens verdi var vurdert til ca kr 150 000 ifølge anskaffelsesprotokollen. Tildelingskriterier var opplyst i anbudsinnydelsen samt krav til skatteattest og HMS-erklæring. Revisor har etterspurt, men ikke blitt framlagt dokumentasjon som viser en registrering og vurdering av tilbudene. Det foreligger anskaffelsesprotokoll, med bl.a. anslått verdi på kontrakten til ca kr 150 000, men den mangler begrunnelse for valg av leverandør og kontraktsverdi.

I desember 2008 sendte Hof kommune brev til Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS, om at de takket ja til tilbudet for arkitekttenester. Skatte- og avgiftsattest er innhentet for valgt leverandør.

Revisors vurdering:

Revisor vurderer at valgt anskaffelsesprosedyre, om å sende anbudsinnydelse til tre tilbydere, er tillatt i forhold til regelverket om offentlige anskaffelser, da det stilles krav til kunngjøring for anskaffelser over kr 500.000 eks. mva. Revisor har registrert at det ved denne anskaffelsen mangler skriftlig registrering og vurdering av tilbudene. Anskaffelsesprotokollen skal beskrive alle vesentlige forhold og viktige beslutninger gjennom hele

anskaffelsesprosessen. Fremlagt protokoll mangler begrunnelse for valg av leverandør og kontraktsverdi. Revisor vurderer at disse forholdene ikke er i tråd med regelverket om offentlige anskaffelser. Revisor vurderer at kvalifikasjonskravene er tilfredsstillende oppfylt for valgt leverandør.

5.1.2.2 Anbudsinndeling – Byggeledelse

Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS har i brev av 21.09.09, vedrørende utbygging og ombygging av Vesetåsen bo- og aktivitetssenter, forslag om at byggearbeidene utføres som totalentreprise på grunnlag av ytelsesbeskrivelser og orienterende tegninger fra arkitekt og rådgivende ingeniør. Tilbud på byggeledelsen sendes ut som egen entreprise.

Anskaffelsens anslåtte verdi er grunnlag for valg av anskaffelsesprosedyre. Dette innebærer at verdien må beregnes for å kunne velge rett prosedyre. Det ble sendt ut brev 11.12.09 vedrørende anbud – byggeledelse Veset omsorgssenter til seks tilbydere, herunder Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS, underskrevet pleie- og omsorgssjefen. Det var opplyst tildelingskriterier i anbudsforespørselen. Ifølge muntlige opplysninger fra tidligere rådmann hadde Hof kommune drøftelser med Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS vedrørende kostnader knyttet til engasjement av ekstern byggeledelse. Arkitektkontoret anslo kostnadene til byggeledelse til ca kr 400.000 og derav var det ikke grunnlag for utlysning i Doffin. Det foreligger ikke anskaffelsesprotokoll for anskaffelsesprosessen.

Det er utarbeidet en tilbuds-/anbudsprotokollen den 21.01.10, som er undertegnet av pleie- og omsorgssjef, teknisk sjef og rådmann. Det foreligger et notat hvor tilbudene fra fire firmaer er vurdert. Tilbudene er vektet i tråd med kriteriene i anbudsinndelingen. Det fremgår av notatet at ”All dokumentasjon er gjennomgått med hensyn til fullstendig utfylling og nødvendig dokumentasjon.”

I notat av 22.01.10, som er undertegnet av teknisk sjef, ble EH Consult AS valgt som byggeleder for Veset omsorgssenter. Avtaledokument foreligger med en timepris eks. mva og signert av teknisk sjef og rådgiver for EH Consult AS. Det var ingen rammer, begrensninger eller tidsfrister i avtalen. Avtalen omfatter både prosjekt- og byggeledelse. Ved kontroll mot regnskapet viser kostnaden til prosjekt- og byggeledelse kr 1 439 930,- eks. mva. per 01.09.11.

Revisors vurdering:

For denne anskaffelsen ble det sendt ut anbudsinndeling til seks firmaer. Dette er tillatt for anskaffelser under kr 500.000 eks. mva, iflg. regelverket for offentlige anskaffelser. Revisor viser til muntlige opplysninger fra tidligere rådmann hvor Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS anslo kostnadene til byggeledelse til ca kr 400.000 og derav var det ikke grunnlag for utlysning i Doffin.

Kostnaden for denne anskaffelsen av prosjekt- og byggeledelse endte på i overkant av kr 1,4 mill. kroner eks. mva. Revisor vurderer derfor at ved det tidspunktet, hvor antatt tillegg over kr 500.000 ble kjent, skulle det vært gjennomført ny anbudsrunde med kunngjøring iflg. regelverket om offentlige anskaffelser.

Videre er det ikke utarbeidet anskaffelsesprotokoll for anskaffelsen og det er en mangel i forhold til regelverket. Revisor vurderer at tilbudene er vektet i tråd med tildelingskriteriene i anbudsinndelingen, slik at leverandøren med det beste tilbudet fikk tilbud om oppdraget.

Revisor vurderer at avtalen om prosjekt- og byggeledelse burde inneholdt rammer for avtalen. Revisor vurderer at kvalifikasjonskravene er tilfredsstillende oppfylt for denne anskaffelsen.

5.1.2.3 Anbudsinnyddelse – Utbygging, ombygging og nybygg Veset bo- og aktivitetssenter

Det ble foretatt en nasjonal kunngjøring av åpen anbudskonkurranse den 04.12.09, vedrørende utbygging, ombygging og nybygg Veset bo- og aktivitetssenter – med kontaktperson pleie- og omsorgssjefen. Fristen for innlevering av anbud var 22.01.10. Anslag av anskaffelses verdi fremgår ikke av fremlagt anbudsdokumentasjon. I presentasjonen til kommunestyremøte 31.03.09 er det anslått en prosjektkostnad på kr 31 mill. kroner til oppgradering/ombygging av Veset.

Det er utarbeidet en anbud-/tilbudsprotokoll for anbud-/tilbudsåpningen. Denne viser at det var 6 tilbydere til konkurransen. Tilstede ved anbud-/tilbudsåpningen var helse- og omsorgssjef, økonomisjef, rådmann og to representanter fra EH Consult AS. Det er opplyst i protokollen at det ikke nødvendigvis er slik at laveste pris får anbudet. Protokollen er datert 01.02.10 og signert av alle fem.

EH Consult AS har utarbeidet en tilbudsevaluering for konkurransen. Det fremgår en gjennomgang av kvalifikasjonskravene og om disse er levert av tilbyderne. Flere av tilbyderne hadde mangelfull innlevering av dokumentasjon. Det ble gitt en tilleggsfrist for innlevering av offentlig tilgjengelig dokumentasjon. Ved tilleggsfristens utløp var all etterspurt offentlig dokumentasjon innlevert. Ikke offentlig dokumentasjon var fortsatt mangelfull for noen av entreprenørene. Det fremgår av tilbudsevalueringen at de entreprenører som ikke tilfredsstill kvalifikasjonskravene ikke kan delta videre i konkurransen. Disse vurderingene ble gjort i samarbeid med Svensson og Nøkleby Advokatfirma ANS.

Basert på gjennomgangen av innkomne tilbud ble Veidekke Entreprenør AS innstilt til å tildeles kontrakt. Hof kommune inngikk kontrakt med Veidekke Entreprenør AS på kr 19 261 898.

Det er ikke anslått beløp for anskaffelsen og revisor har ikke blitt forelagt anskaffelsesprotokoll for anskaffelsesprosessen.

Revisors vurdering:

Revisor vurderer at valgt anskaffelsesprosedyre for denne anskaffelsen, åpen anbudskonkurranse med nasjonal kunngjøring, er i tråd med regelverket for offentlige anskaffelser, da kontraktsbeløpet med Veidekke Entreprenør AS er godt under EØS-terskelen for bygge- og anleggskontrakter.

Revisor har ikke blitt forelagt anskaffelsesprotokoll for denne anskaffelsen, som viser anslått beløp for anskaffelsen og andre vesentlige forhold og viktige beslutninger gjennom hele anskaffelsesprosessen. Dette er ikke i tråd med regelverket om offentlige anskaffelser, som sier at det skal føres protokoll for alle anskaffelser over kr 100.000. Revisor vurderer imidlertid at dokumentet *Tilbudsevaluering for Hof kommune, Veset bo- og aktivitetssenter*, inneholder deler av innholdet som burde vært med i en anskaffelsesprotokoll. Revisor vurderer at kvalifikasjonskravene er tilfredsstillende oppfylt for denne anskaffelsen.

5.1.3 Vurdering av anbuds-/avtaledokumenter

Revisor vil i dette kapittel ta en vurdering av tilbakeføring av Vesetåsen, anbudsgrunnlaget for totalentreprisen og avtalen med Veidekke Entreprenør AS.

5.1.3.1 Tilbakeføring av Vesetåsen til Hof kommune

Det foreligger en verditakst av Vesetåsen fra 18.01.08 gjennomført av Ulf Rygh Takst- og ing.forretning AS. Det ble tatt følgende forutsetninger i verditaksten. Deler av verditaksten er skannet inn nedenfor:

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Revisors vurdering:

Revisor kjenner ikke til at det foreligger andre utredninger, som grunnlag for byggets tekniske tilstand, ved inngåelse av kontrakt mellom Vesetåsen Eiendom AS og Hof kommune.

5.1.3.2 Avtalen om tilbakeføring av leid eiendom fra Vesetåsen Eiendom AS til Hof kommune

I avtalen om tilbakeføring av Vesetåsen mellom Hof kommune og Vesetåsen Eiendom AS av 30. juni 2009, er enkelte av hovedpunktene i avtalen skannet nedenfor:

Hof kommune (organisasjonsnummer 969 563 851)

og

Vesetåsen Eiendom AS (organisasjonsnummer 983 238 017)

har inngått slik

avtale:

1.

Vesetåsen Eiendom AS leier i dag eiendommen Vesetåsen gnr 42 bnr 5 og 6 i Hof kommune av eieren Hof kommune. Vesetåsen Eiendom AS har foretatt betydelige oppgraderinger av eiendommen. Leiekontrakten mellom partene er fra 29. januar 2001 og gjelder for perioden fra 1. januar 2001 til 31. desember 2010. Kontrakten kan av leieren kreves forlenget til 31. desember 2015. I forlengelsesperioden har leieren rett til bli eier av eiendommen til en på forhånd fastsatt pris.

Hof kommune har lenge hatt en prosess for valg av lokalisering og organisering av kommunens pleie- og omsorgstjenester. I prosessen har kommunen bedt om et endelig tilbud fra Vesetåsen Eiendom AS om innløsning av selskapets investeringer og interesser i eiendommen. Selskapet gav slikt tilbud i brev den 5.2.2009. Kommunen har deretter i kommunestyremøte 31.3.2009 valgt Vesetåsen som "fremtidig lokalisering av pleie og omsorgstjenester i Hof kommune".

2.

Partene er enige om at leiekontrakt mellom partene ikke lenger skal gjelde og at leieforholdet skal avvikles etter bestemmelsene i denne avtalen.

Vesetåsen Eiendom AS trer ut av leieforholdet og frasier seg alle rettigheter etter leiekontrakten pr. 30.6.2009 forutsatt at nærværende avtale for øvrig er oppfylt. Uttredenen skal markeres med en overtagelsesforretning den 30.6.2009 der frasigelsen erklæres i protokollen.

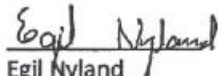
Hof kommune har gjennomført meget grundige undersøkelser av eiendommen og bebyggelsen. Eiendommen inkludert all bebyggelse overtas som det er, og kommunen frasier seg en hver rett til reklamasjoner knyttet til eiendommen og bygningene.

4.

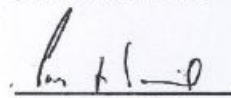
Det økonomiske oppgjør mellom partene skal være i henhold til Vesetåsen Eiendom AS' tilbud i brev 5.2.2009. Senest ved overtagelsen skal således Hof kommune betale til Vesetåsen Eiendom AS kr. 19.000.000,-. Det skal ikke betales noen leie til Hof kommune i 2009. Leie som ble betalt for første kvartal med kr. 275.244,- skal således tilbakebetales.

Hof, den 30. juni 2009

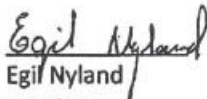
Vesetåsen Eiendom AS


Egil Nyland
enestyre

pva Hof kommune


Lars Joakim Tveit
Rådmann
e.f.

Maribu AS


Egil Nyland
enestyre

Revisors vurdering:

Ved tilbakeføring av eiendommen fra leier, Vesetåsen Eiendom AS, til Hof kommune, gjelder ikke vanlige reklamasjonsregler etter avhendingslova. Reglene om reklamasjon inntreder først dersom eiendelene er forringet. Dette ifølge tidligere rådmann. Revisor er ikke kjent med at eiendommen i leietiden ble forringet.

5.1.3.3 Anbudsgrunnlag totalentreprise

Fra anbudsinnbydelsen av desember 2009, viser revisor til følgende scannede utdrag fra dokumentet:

3.1 Prosjektets omfang

Hof kommune har overtatt bygningsmassen på Veset i 2009 og besluttet at denne skal benyttes til Bo- og Aktivitetssenter. Bygningen ble oppført omkring 1976 og ble benyttet til psykiatrisk sykehjem for Vestfold Fylkeskommune. Senere har anlegget vært drevet som privat sykehjem.

Bygningsmassen består av en NORD/SYDFLØY i to etasjer med underetasje. Underetasjen inneholder bl. a. kjøkken med bifunksjoner, garderober, personalrom osv. 1. og 2 etasje inneholder pasientrom med stuer og tilhørende birom. I 2001 ble det foretatt en full rehabilitering av denne fløyen i 1. og 2. etasje. Det kan nevnes at pasientrommene ble pusset opp, nye prefabrikerte bad ble satt inn, stuene utvidet, ny hovedheis, vinduer ble skiftet ut, nytt vann og avløpsystem, osv. Disse to etasjene framstår i dag i svært god stand.

ØST/VESTFLØY består av en etasje med underetasje inneholdene bl. tilfluktsrom. Det forutsettes full ombygging i u. og 1. etasje. I tilnytning til denne fløyen føres opp et tilbygg på en etasje med underetasje.

Ved utarbeidelse av dette dokument er det bl.a. benyttet opplysninger fra en verditakst som er utført av:

Ulf Rygh Takst- og ing. forretning A/S, Møllegaten 10, 3111 Tønsberg

3.5 Opsjoner

Tiltakshaver ønsker opsjon på enkelte arbeider. Opsjonspriser føres til sum under punkt 10.2.2 i anbudsinnbydelsen og orienteringen.

Opsjonene gjelder sjekking og utbedring av lekkasjer under rampe varemottak, utvidelse av skyvedører til eksisterende bad, innkassing av sisterner på nye toaletter, elektrisk styring av foldevegg og oppføring av bod for utstyr.

Nærmere spesifikasjon av arbeidene er gitt under det enkelte kapittel.

Revisors vurdering:

Til anbudsgrunnlaget i punktet om prosjektets omfang, beskriver arkitektkontoret at det er foretatt full rehabilitering i 1. og 2. etasje i nord/sydfløyen, og at disse to etasjene framstår i svært god stand. Opsjoner gjelder sjekking og utbedring av lekkasjer under rampe ved varemottak m.v.

Videre utledes av anbudsdocumentet at dette er utarbeidet bl.a. på benyttet opplysninger fra en verditakst som er utført av Ulf Rygh Takst- og ing. forretning AS. Det fremkommer ikke andre dokumenterte henvisninger.

Veidekke Entreprenør AS ble valgt som totalentreprenør for prosjektet.

5.1.3.4 Avtaledokument mellom Veidekke Entreprenør AS og Hof kommune

Deler av avtaledokumentet om totalentreprise mellom Hof Kommune og Veidekke Entreprenør AS, er gjengitt på neste side, som er signert av partene, scannet inn av revisor:

7. Forsikring

7.1 Forsikring av kontraksarbeidet (NS 3431 pkt.19.3)

Totalentreprenøren skal forelegge byggherren forsikringsbeviset for kontroll senest 14 dager etter kontraktinngåelse.

7.2 Ansvarsforsikring (NS3431 pkt.19.3)

Totalentreprenøren skal forelegge byggherren forsikringsbeviset for kontroll senest 14 dager etter kontraktinngåelse.

8. Tidsfrister (NS 3431 pkt.21)

Det er fastsatt følgende tidsfrister for totalentreprenøren:

Igangsettelse på byggeplassen: April 2010
Kontraksarbeidet skal være ferdigstilt: 04.01.2011

I tillegg gjelder de tidsfrister som er oppført i de øvrige kontraktsdokumenter.

9. Tvister . Oppmann

Ved behov etableres oppmann med myndighet til foreløpig å avgjøre tvister mellom partene i henhold til NS 3431 pkt.45.2.

10 Alminnelige kontraktsforpliktelser

For denne avtale gjelder NS 3431 Alminnelige kontraktsforpliktelser for totalentrepriser.

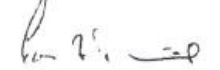
Dette avtaledokument er inngått i 3 signerte og forseglede eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt, samt ett eksemplar til byggeleder.

Det er kun forseglingsnr: 1098074 , 1098075 og 1098076 som er gyldig.

..... den 25.03.2010

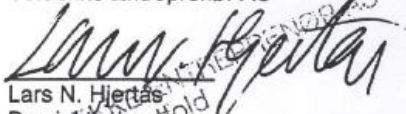
Hof den 25/3 2010

Hof kommune



Lars Joakim Tveit
Rådmann

Veidekke Entreprenør AS



Lars N. Hjertås
Prosjektleder
VEIDEKKE ENTREPRENØR AS
Distrikt Vestfold

Revisors vurdering:

Avtaledokumentet mellom Hof kommune og Veidekke Entreprenør AS er datert 25.03.10 og signert rådmann og prosjektleder for Veidekke Entreprenør AS. Arbeidene gjelder komplette arbeider og med omfang og kvalitet som fremkommer av dokumenter inntatt i denne avtalen. Utførelsen av utvendige anleggsgartnerarbeider vil være egen entreprise. Avtaledokumentet beskriver også totalentreprenørens sikkerhetsstillelse, forsikring av kontraksarbeidet og ansvarsforsikring. Revisor har mottatt dokumentasjon på disse tre forholdene, som avtalt i kontrakten.

5.1.3.5 Eksterne uttalelser fra advokatfirma

Hof kommune har i tråd med kommunestyrets vedtak innhentet juridisk vurdering av konkurransegrunnlaget.

I notat av 08.07.10 fra Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS, forligger følgende vurdering av arkitektens mangler med konkurransegrunnlaget:

Etter kontraktsinngåelse er det blitt oppdaget at det er betydelige mangler ved prosjekteringen, og at det er behov for en rekke større arbeider på det eksisterende bygget. Dette har dels sin begrunnelse i at allerede avtalte arbeider viser seg å bli mer omfattende, og dels fordi en gjennomgang av bygget viser at dette på en rekke områder ikke er i den stand som konkurransegrunnlaget forutsatte. De foreløpige anslag viser at ekstraarbeidene vil koste ca 8 millioner. Kontrakten med Veidekke var i utgangspunktet på ca 19 millioner.

I notat av 12.09.10 fra Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS, forligger følgende vurdering av arkitektens arbeid og verditaksten:

I denne saken er det på det rene at byggherre (Hof kommune) sin konsulent hadde foretatt en betydelig del av en prosjektering, samt at det var beskrevet en rekke forhold ved det eksisterende bygget. Det kan neppe være tvil om at det må ha vært svakheter ved arkitektens arbeid, i det Veidekke relativt raskt avslørte at det var branntekniske mangler. Arkitekten har vist til en verditakst når det gjaldt deler av byggets stand. Dette kan neppe anses å være et betryggende grunnlag for vurdering av et byggs tekniske tilstand i forbindelse med byggearbeider.

Revisors vurdering:

Revisor vurderer at grunnlaget for å vurdere bygningens tekniske tilstand, skulle vært sikret med utvidede handlinger, før tilbakeføring av Veset. Revisor stiller derfor spørsmål ved at det i avtaledokumentet mellom partene er bekreftet av Hof kommune, at det er gjennomført meget grundige undersøkelser av eiendommen og bebyggelsen.

5.1.4 Revisors totalkonklusjon problemstilling 1:

Har Hof kommune hatt en betryggende planlegging ved iverksetting av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?

Revisor vurderer at kommunen hadde gode intensjoner ved tilretteleggelsen for Veset bo- og aktivitetssenter. Revisor vurderer imidlertid at Hof kommune burde hatt en mer betryggende planlegging ved iverksetting av byggeprosjektet, og begrunner dette nedenfor:

Revisor viser til uttalelser fra Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS under avsnitt 5.1.3.5.

Revisor vurderer at det burde vært planlagt bedre sikring av bygningens tekniske tilstand før tilbakeføring.

- **Om vedtakene til kommunestyret er fulgt?**

Revisor vurderer at kommunestyresak 078/08 er gjennomført som forutsatt.

Revisor vurderer at kommunestyrevedtaket av 31. mars 2009 delvis er gjennomført. Det er avvik i fordelingen mellom sykehjemsplasser og omsorgsboliger. Administrasjonen har ikke

fulgt kommunestyrets pålegg om utarbeidelse av forprosjekt. Regulering av området rundt Vesetåsen til boligformål og vei fra Vesetåsen, er ikke gjennomført.

Revisor vurderer at kommunestyrevedtaket i sak 044/09 er gjennomført.

Kommunestyrets vedtak i sak 070/10 mangler fullstendighet i det formannskapet skal ha utsatt iversetning av deler av vedtaket.

- **Vurdering av de offentlige anskaffelsene/konkurransesgrunnlagene**

For anskaffelsen av arkitekt, vurderer revisor at valgt anskaffelsesprosedyre, om å sende anbudsinnbydelse til tre tilbydere, er tillatt i forhold til regelverket om offentlige anskaffelser, da det stilles krav til kunngjøring for anskaffelser over kr 500.000 eks. mva. Revisor har registrert at det ved denne anskaffelsen mangler skriftlig registrering og vurdering av tilbudene. Fremlagt protokoll mangler begrunnelse for valg av leverandør og kontraktsverdi. Revisor vurderer at disse forholdene ikke er i tråd med regelverket om offentlige anskaffelser. Revisor vurderer at kvalifikasjonskravene er tilfredsstillende oppfylt for valgt leverandør.

For anskaffelsen av byggeledelse, ble det sendt ut anbudsinnbydelse til seks firmaer. Dette er tillatt for anskaffelser under kr 500.000 eks. mva, iflg. regleverket for offentlige anskaffelser. Revisor viser til muntlige opplysninger fra tidligere rådmann, hvor Arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS anslo kostnadene til byggeledelse til ca kr 400.000 og derav var det ikke grunnlag for utlysning i Doffin. Kostnaden for denne anskaffelsen av prosjekt- og byggeledelse endte på i overkant av kr 1,4 mill. kroner eks. mva. Revisor vurderer derfor at ved det tidspunktet, hvor antatt tillegg over kr 500.000 ble kjent, skulle det vært gjennomført ny anbudsrunde med kunngjøring. Videre er det ikke utarbeidet anskaffelsesprotokoll for anskaffelsen og det er en mangel i forhold til regleverket. Revisor vurderer at tilbudene er vektet i tråd med tildelingskriteriene i anbudsinnbydelsen, slik at leverandøren med det beste tilbudet fikk tilbud om oppdraget. Revisor vurderer at kvalifikasjonskravene er tilfredsstillende oppfylt for denne anskaffelsen.

Revisor vurderer at valgt anskaffelsesprosedyre for anskaffelsen utbygging, ombygging og nybygg Veset bo- og aktivitetssenter, åpen anbudskonkurranse med nasjonal kunngjøring, er i tråd med regleverket for offentlige anskaffelser, da kontraktsbeløpet med Veidekke Entreprenør AS er godt under EØS-terskelen for bygge- og anleggskontrakter.

Revisor har ikke blitt fremlagt anskaffelsesprotokoll for denne anskaffelsen, som viser anslått beløp for anskaffelsen og andre vesentlige forhold og viktige beslutninger gjennom hele anskaffelsesprosessen. Dette er ikke i tråd med regelverket om offentlige anskaffelser, som sier at det skal føres protokoll for alle anskaffelser over kr 100.000. Revisor vurderer imidlertid at dokumentet Tilbudsevaluering for Hof kommune, Veset bo- og aktivitetssenter, inneholder deler av innholdet som burde vært med i en anskaffelsesprotokoll.

Revisor vurderer at kvalifikasjonskravene er tilfredsstillende oppfylt for denne anskaffelsen.

5.2 Problemstilling 2: Har Hof kommune tilrettelagt for en tilfredsstillende oppfølging av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?

Intensjonen gjennom kommunestyrets vedtak i sak 019/09, ga gode føringer for byggeprosjektet.

Som det framkommer av vedtaket i kommunestyresak 019/09 av 31. mars 2009, ble rådmannen prosjektleder for forprosjektet, og formannskapet ble opprettet som styringsgruppe for prosjektet. Selv om det kun står forprosjekt i vedtaket har vi tatt utgangspunkt i at det er rådmannen som er prosjektleder for gjennomføringen av prosjektet.

Prosjektleder er en viktig funksjon i slike prosjekt, og ansvaret bør tillegges en person, for å unngå pulverisering av ansvar. Prosjektleder skal/bør ha ansvaret for at prosjektet blir gjennomført til riktig kostnad, kvalitet, overholdelse av tidsfrister og tilfredsstillende rapportering til byggherre (formannskap og kommunestyret). Byggherre har ansvar for finansieringen av prosjektet.

Det gjøres oppmerksom på at det har vært flere skifter i den administrative ledelse i Hof kommune i planleggings- og gjennomføringsperioden av prosjektet Veset bo- og aktivitetssenter. Det har vært fem fungerende og midlertidige rådmenn, i tillegg har det vært flere skifter av pleie- og omsorgsjef og teknisk sjef. Det har vært fire personer som har vært direkte involvert i prosjektet som prosjektledere. Tidligere teknisk sjef og senere konstituert rådmann, er den som har fulgt prosjektet lengst.

Revisor har vurdert økonomireglementet til Hof kommune og konstaterer at dette ikke inneholder prosjektstyring. En prosjektleder bør som et minimum følge opp månedlige rapportering vedrørende økonomi, framdrift og kvalitet.

Innleid konsulent har avholdt 14 prosjekteringsmøter i perioden 26.04.10 til 02.11.10. Hof kommune har blitt innkalt og fått referat. Det fremgår av møtereferatene at kommunens representant ikke har deltatt ved flere av møtene.

Det er også avholdt 18 byggherremøter i perioden 20.04.10 til 14.01.11. Hof kommune har blitt innkalt og fått referat. Ved flere av byggherremøtene har kommunens representant ikke deltatt. Revisor har sett på enkelte av referatene fra byggherremøtene. Disse inneholder ingen opplysninger om økonomi. Referatene har et punkt om fremdrift, hvor det er notert at ferdigstillelsesdatoen i fremdriftsplanen ikke er riktig. I referat fra siste møte 12.01.11 er justert ferdigstillelse satt til den 29.06.11.

I kommunestyresak 019/09 ble det vedtatt at formannskapet skulle være styringsgruppe for prosjektet. I tråd med vedtaket har formannskapet behandlet 12 saker relatert til status i prosjektet. Den første saken ble behandlet i møte den 1. september 2009 og den (foreløpig) siste i møte den 31. mai 2011.

Revisors vurdering:

Revisor vurderer at Hof kommune ikke har innarbeidet rutiner for prosjektstyring. På grunn av flere skifter i den administrative ledelsen og spesielt rådmenn, vurderer revisor at

prosjektleder rollen har vært vanskelig å fylle på en tilfredsstillende måte. Revisor vurderer at det har vært mangler i kommunens deltakelse på prosjekterings- og byggherremøtene. Byggherremøtene har ingen opplysninger om økonomi.

5.2.1 Inngått avtale om prosjekt- og byggeledelse

Avtalen mellom Hof kommune og EH Consult AS av 12.04.10/31.03.10 er signert av teknisk sjef i Hof kommune og rådgiver hos EH Consult AS. Avtalen har 13 punkter, hvor syv av punktene er beskrevet. Under pkt 2 framkommer det at oppdraget gjelder prosjekt- og byggeledelse.

For de punktene i avtalen som ikke er fylt ut, gjelder Norsk Standard 8402. I forhold til prosjektoppfølgning er det fra revisors ståsted to punkter som må være på plass i avtalen. Dette er punkter som gjelder fremdrift og honorar.

Det er ikke satt noen frist for når oppdraget skal være ferdig. I avtalen er det i punkt 4 tidsfrister oppført ”avtales nærmere”. Siden oppdraget gjelder prosjekt- og byggeledelse er det etter revisors vurdering naturlig at denne avtalen følger samme periode som hovedentreprisen. Innleid arkitektkontor foreslo forventet avslutning på prosjektet til 31.12.2010. Etter revisors vurdering burde denne datoen også vært rammen for kontrakten med prosjektledelse.

I avtalen framkommer at oppdraget utføres etter medgått tid og gjeldende timesats.

Revisors vurdering:

Inngått avtale med EH Consult AS ivaretar prosjekt- og byggeledelse knyttet til Veidekke Entreprenør AS, som totalentreprenør, men mangler avgrensinger både når det gjelder tid og honorar. Prosjektet har blitt forsinket på grunn av avdekkede feil i eksisterende bygg.

5.2.2 Endringsmeldinger herunder vurdering av kostnader i forbindelse med å overholde brannforskriften

Etter oppstart av prosjektet har det dukket opp flere mangler og feil, som har medført store ekstrakostnader og vesentlige forsinkelser av prosjektet for Hof kommune i en størrelse av 13 mill. kroner eks. mva. pr. 1. mai 2011.

- mangler i brannstrategien
- vanntilkobling til sprinkelanlegg
- ventilasjon av kjøkken
- oppdatering/utskifting av kjøøl/frys
- avspenningsrom for pasienter på skjermet
- kontor for ansatt
- vann og avløpssystemet

Rådmannen ble gitt fullmakt fra kommunestyret i sak 070/10 av 09.11.10 til videre undersøkelse av juridiske forhold. Av juridiske dokumenter vises til utdrag fra notater fra Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS, benevnt foran under punkt 5.2.3.4.

Vi har særskilt valgt å omtale kostnadene i forbindelse med å overholde brannforskriften.

Da Veidekke Entreprenør AS startet arbeidene i april 2010 i henhold til kontrakt, ble det oppdaget at veggene, som var rehabilitert i 2001, ikke var utført i henhold til krav angående branncellebegrensinger i nord/sydfløyen. Kommunen, ved byggherrerepresentant, ble først varslet muntlig. Veidekke Entreprenør AS tok så kontakt med de som rehabiliterte bygget i 2001 og etterspurte dokumentasjon på brannstrategi i forbindelse med rehabiliteringen. Ut i fra mottatt brannvurdering ble det avdekket at det var misforhold mellom hva som var beskrevet og løsningen som var utført på bygget. Veidekke Entreprenør AS engasjerte Norconsult AS for å gjennomgå dokumentasjonen fra rehabiliteringen i 2001, og det ble gjennomført befaring for å se hvordan brannseksjoneringen var utført på bygget. Etter gjennomgangen kom Norconsult AS med følgende konklusjon:

"Slik bygget fremstår i dag er det ikke i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og bygget vil ikke kunne bli tatt i bruk. Bygget har avvik både i forhold til prosjektering utført i 2000 og i forhold til utførelsen av de prosjekterte løsningene.

Med de valgte løsningene for bygget mangler det seksjoneringsvegg (REIM120), sprinkling og branncellebegrensede vegger..."

"Oppgradering av branncellebegrensende konstruksjoner generelt, korridor vegg spesielt, brannslangeskap og branntetting er nødvendig"

Når det gjelder Hof kommunes reklamasjonsrett vises til deler av kontrakten inngått mellom partene, nevnt foran under punkt 5.1.3.

Veidekke Entreprenør AS varslet i prosjektmelding av 05.05.10 til byggherre, at forholdet knyttet til brannstrategi ville medføre konsekvenser for økonomi, fremdrift og prosjektering, og at de økonomiske konsekvensene først var mulig å angi etter prosjektering.

Norconsult AS har, som brannteknisk prosjekterende i oppdrag for Veidekke Entreprenør AS, utarbeidet en overordnet brannstrategi for ivaretagelse av brannsikkerheten ved prosjektering av utvidelsen ved Veset bo- og aktivitetssenter. Multiconsult AS ble engasjert av Hof kommune, for fortløpende gjennomgang og kontroll av Veidekke Entreprenør AS brannprosjektering. Forslaget til ny brannstrategi ble gjennomgått av Norconsult AS og Multiconsult AS.

Med bakgrunn i ny utarbeidet brannstrategi ga Veidekke Entreprenør AS pristilbud på brannsikring på kr 7 974 788,- eks. mva.

Rådmannen fikk fullmakt av kommunestyret til å forhandle med Veidekke Entreprenør AS i forhold til tilbudte priser og fortsette arbeidet med juridiske avklaringer om ansvarsforholdet – jfr. kommunestyresak 070/10.

Kommunestyret har vedtatt totalramme for brannstrategi med kr 8 262 788,- eks. mva, som er en øking i forhold til pristilbudet fra Veidekke Entreprenør AS på kr 288 000,-, det er fortsatt to poster i brannstrategien som er usikre. Postene er satt opp som budsjettposter og skal avregnes etter medgått tid og materialer.

Revisors vurdering:

Revisor merker seg også at Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS (se punkt 5.1.3.5) vurderer at en verditakst neppe kan være et betryggende grunnlag for byggeteknisk tilstand i forbindelse med byggearbeider. Revisor vurderer at grunnlaget for tilbakeføring- og anbudsdokumenter har hatt mangler som har resultert i betydelige merkostnader for Hof

kommune. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for revisor, som nærmere avklarer rollefordelingen/ansvarsfordelingen mellom partene for ekstraordinære kostnader.

5.2.3 Kontrollere om budsjettjusteringer er foretatt

Kommunestyret i Hof kommune vedtok opprinnelig et rammebudsjett på 50 mill. kroner. Senere, i forbindelse med avtale om tilbakeføring av Veset, vedtok kommunestyret en økning av kostnadsrammen. I forbindelse med kostnader til brannstrategi, opsjoner og tilleggsarbeider vedtok kommunestyret en tilleggsbevilgning.

Følgende bevilgninger og budsjettjusteringer er foretatt i prosjektet Veset:

31.09.09 KS 019/09 Brutto kostnadsramme	kr 50 000 000
16.06.09 KS 044/09 Brutto kostnadsramme, økes med	kr 275 244
09.11.10 KS 070/10 Tilleggsbevilgning – brannstrategi og tillegg	<u>kr 17 000 000</u>
Til sammen	<u>kr 67 275 244</u>

Revisors vurdering:

Ved kontroll av investeringsregnskapene for 2009, 2010 og 2011 er alle budsjettjusteringene foretatt, med til sammen kr 67 250 000,-. Revisor vurderer at budsjettjusteringer i investeringsregnskapet er gjennomført for alle tre årene, og at Forskrift om årsbudsjett for kommuner og fylkeskommuner § 11 *Endringer i årsbudsjettet*, er fulgt.

5.2.4 Regnskapet pr. 12.09.2011

Regnskapet til Hof kommune viser følgende:

	2009	2010	2011*	Totalt
Kjøp/leasing driftsmidler			321 591	321 591
IT-utstyr	3 181			3 181
Vedlikehold m.m.		34 274		34 274
Bygningsmessige arbeider/konst		19 282 922	13 074 326	32 357 248
Andre tjenester	380 637	1 299 318	479 462	2 159 417
Kjøp bygg/anlegg	19 000 000			19 000 000
Kjøp fra staten		6 000		6 000
Mva kompensasjon - full sats	80 598	5 130 626	3 488 442	8 699 666
Sum	19 464 416	25 753 141	17 363 821	62 581 378
Budsjett	21 275 000	29 000 000	17 000 000	67 275 000

5.2.4.1 Økonomistyring

Prosjektet manglet totalt prosjektbudsjett fra dag en, fordelt på de enkelte kostnadsbærerne. Regnskapet som er tatt ut pr 12.09.11, er ikke fullstendig i forhold til totale kostnader i prosjektet. Ifølge EH Consult AS er prognosen for prosjektet kr 48 546 358,- inkl mva. per. 23.05.11, eksklusiv tilbakeføring av Veset. I denne rapporten er utgifter til fiberkabel, parkering, skilting og tilbakeføring av Veset, heller ikke medtatt. Ifølge prognose fra økonomisjefen per i dag antydes det en overskridelse i byggeregnskapet på Veset bo- og aktivitetssenter på 3 mill. kroner, i forhold til vedtatt budsjetttramme.

Etter det revisor kjenner til har det ikke vært noen løpende avstemming mellom kommunens regnskap og rapporteringen fra EH Consult AS, før 1. juni 2011. Økonomiavdelingen i kommunen har vært lite involvert. Økonomiavdelingen har rapportert noen regnskapstall etter noen få henvendelser fra innleid prosjektleder.

Økonomirapporteringen fra EH Consult er gjennomført med datoer midt i en regnskapsperiode. Kommunens regnskapsrapporter kan i ettertid kun tas ut for hele perioder. Det er således ingen enkel måte å avstemme disse mot hverandre. Innleid konsulent har oversendt 13 økonomirapporter til rådmannen.

Revisor vil i denne sammenheng vise til økonomirapportene fra EH Consult AS gjennomført i 2011.

Rapportering pr. 24.01.2011 fra EH Consult AS:

Økonomi	<ul style="list-style-type: none"> Fakturering utføres iht. kontrakt og gjeldende avtaler. Det er pt. fakturert kr.20 380 879,- ekskl. mva. All fakturering føres fortløpende i økonomisk oversikt. Prognose ekskl. sopp/råteiltak viser kr. 36 076 907,- ekskl. mva. I pkt.3.1 i VDs rapport er 4 fakturaer for prisstigning misvisende medtatt. Totalt fakturert er som nevnt over og vist i vedlagt økonomioversikt. Arbeid med kostnadsberegning av sopp- og råte pågår. Alle tilleggsarbeider faktureres når arbeidene er utført. Økonomisk oversikt vedlagt. Samlelogg for endrings- og prosjektmeldinger vedlagt.
Fremdrift	<ul style="list-style-type: none"> Fremdriftsplan viser ferdigstilling er 29/6-2011

Rapportering per 17.03.2011 fra EH Consult AS:

Økonomi	<ul style="list-style-type: none"> Fakturering utføres iht. kontrakt og gjeldende avtaler. Det er pt. fakturert kr.28 608 839,- ekskl. mva. All fakturering føres fortløpende i økonomisk oversikt. Prognose viser kr. 37 984 103,- ekskl. mva. Veidekkes prognose viser ca.1,9 mill mer enn vår. Arbeid med avklaring av differanse pågår. Økonomisk oversikt vedlagt. Samlelogg for endrings- og prosjektmeldinger vedlagt.
---------	---

Rapportering pr. 26.05.2011 fra EH Consult AS:

Økonomi	<ul style="list-style-type: none"> • Fakturering utføres iht. kontrakt og gjeldende avtaler. Det er pt. totalt fakturert kr.29 804 289,- ekskl. mva. All fakturering føres fortløpende i vedlagte økonomisk oversikt. • Vår totalprognose viser kr. 38 837 087,- ekskl. mva. Veidekkes rapport viser prognose lik kr.34 109 648,- ekskl. mva. I vår totalprognose medtas kostnader til Veidekke, rådgivere/byggeledelse, inventar, utendørs og andre antatte tillegg/fradrag, hvilket utgjør mellomlegget. • Økonomisk oversikt vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at det er en del feil i Veidekkes økonomiske oppsett. Veidekke er informert men har ikke oppdatert sin egen oversikt siden forrige rapport. • Samlelogg for endrings- og prosjektmeldinger vedlagt.
---------	---

Regnskapet i Hof kommune har ikke vært ført på et nivå som har gjort det mulig å følge opp prosjektet i forhold til inngåtte avtaler. I bygningsmessige arbeider ligger avtalen med Veidekke Entreprenør AS, tillegg for brannstrategi og andre tilleggsarbeider. Tilleggsarbeider er ikke ført på egen art, slik at disse framkommer på en egen linje i regnskapsoppsettet. Andre tjenester inneholder avtaler med innleide konsulenter, arkitekt, advokat og prosjektledelse.

Revisors vurdering:

Hof kommune som byggherre, er ansvarlig for å følge opp byggeprosjektet. Rådmannen ble i kommunestyret tillagt rollen som prosjektleder. Selv om det leies inn egen prosjektleder er det viktig at kommunen selv også følger med, særlig når det gjelder økonomi. Det vises i den anledning til kommunelovens bestemmelser i § 23, nr. 2 sitat *"Administrasjonssjefen skal påse at de saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, og at vedtak blir iverksatt. Administrasjonssjefen skal sørge for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjoner, og at den er gjenstand for betryggende kontroll."* Revisor vurderer at økonomistyringen i prosjektet ikke har vært tilfredsstillende.

Fra tilgjengelig dokumentasjon kan vi ikke se at økonomien i prosjektet har vært fulgt opp fortløpende. Kommunens regnskap har ikke vært innrettet slik at oppfølging av prosjektet løpende kunne ivaretas.

5.2.5 Revisors totalkonklusjon problemstilling 2:**Har Hof kommune tilrettelagt for en tilfredsstillende oppfølging av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?**

Revisor understreker at vi ikke har sett på den tekniske oppfølgingen av prosjektet, kun knyttet til den administrative oppfølgingen. Denne oppfølgingen vurderer revisor at det delvis er tilrettelagt en tilfredsstillende oppfølging for og har begrunnet dette nedenfor:

Revisor vurderer at Hof kommune ikke har innarbeidet fullstendige rutiner for prosjektstyring. Flere skifter i den administrative ledelsen og spesielt rådmenn, gjør at prosjektlederrollen kunne vært bedre ivaretatt.

- **Kostnadene i forbindelse med å overholde brannforskriften**

Revisor vurderer at grunnlaget for tilbakeføring- og anbudsdokumenter har hatt mangler som har resultert i betydelige merkostnader for Hof kommune. Det ble bl.a. oppdaget branntekniske mangler raskt etter oppstart av byggearbeidene.

- **Om budsjettjusteringene er foretatt?**

Ved kontroll av investeringsregnskapene for 2009, 2010 og 2011 er alle budsjettjusteringene foretatt, med til sammen kr 67 250 000,-. Revisor vurderer at budsjettjusteringer i investeringsregnskapet er gjennomført for alle tre årene, og at Forskrift om årsbudsjett for kommuner og fylkeskommuner § 11 *Endringer i årsbudsjettet*, er fulgt.

Hof kommune er som byggherre ansvarlig for å følge opp byggeprosjektet. Rådmannen ble i kommunestyret tillagt rollen som prosjektleder. Selv om det leies inn egen prosjektleder er det viktig at kommunen selv også følger med, særlig når det gjelder økonomi. Det vises i den anledning til kommunelovens bestemmelser i § 23, nr. 2 sitat *"Administrasjonssjefen skal påse at de saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, og at vedtak blir iverksatt. Administrasjonssjefen skal sørge for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjoner, og at den er gjenstand for betryggende kontroll."* Revisor vurderer at økonomistyringen i prosjektet ikke har vært tilfredsstillende.

Fra tilgjengelig dokumentasjon kan vi ikke se at økonomien i prosjektet har vært fulgt opp fortløpende. Kommunens regnskap har ikke vært innrettet slik at oppfølging av prosjektet løpende kunne ivaretas.

5.3 Problemstilling 3: Har Hof kommune tilrettelagt for en tilfredsstillende rapportering av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?

Revisor registrerer at nødvendig rapportering i tråd med kommunestyrevedtak 11. november 2008 ble ivaretatt overfor kommunestyret.

5.3.1 Rapportering i byggeperioden

Administrasjonen har oversendt statusrapporter til formannskapet ; 01.12.09, 13.04.10, 25.05.10, 09.07.10, 19.08.10, 14.09.10, 28.09.10, 26.10.10 og 30.11.10. I tillegg har EH Consult AS levert 13 rapporter til Hof kommune. De to siste rapportene er lagt ved som vedlegg til saker i formannskapet (FS 008/11 og FS 010/11). Rapportene er strukturert med følgende; viktige hendelser neste periode, økonomi, fremdrift og HMS/SHA, kvalitet, miljø og entreprenørens rapportering.

Revisors vurdering:

Revisor kan ikke se at rapporteringen mot prosjektets budsjetttramme forekommer før i rapport behandlet i formannskapet den 28. september 2010, utdrag vises nedenfor:

Formannskapssak 048/10**Økonomiske konsekvenser**

Det foreligger nå tall på hva det er sannsynlig at kostnaden med byggeprosjektet vil bli. Det er fortsatt noen usikkerheter rundt totalkostnadene da deler av prosjektet ikke er prosjektert/beregnet ennå, dette gjelder i all hovedsak kostnader knyttet til opparbeidelse av bygningens utomhusarealer.

Prosjektet har i 2010 et budsjett på kr. 29 mill inkl. mva. Med overheng fra 2009 har prosjektet en totalramme på kr. 31 mill. inkl. mva. Kontrakten med entreprenøren er på i underkant av kr. 20 mill eks. mva (kr. 25 mill inkl. mva).

Totalrammen på brannstrategien er satt til kr. 8.262.788,- eks. mva (kr. 10.328.485,- inkl. mva.). Det er to poster i denne strategien som er usikre (vanskelige å prise) som er satt opp som budsjettposter som avregnes etter medgått tid og materiale.

Opsjoner og tillegg er priset til kr. 5.643.620,- eks. mva. (kr. 7.054.525,- inkl. mva.). Disse postene er dels ting som var kjent for kommunen før prosjektet startet, mens andre ting har dukket opp underveis som meldte ønsker og behov.

Prisene som er oppgitte er tilbudte priser fra entreprenør. Det foregår for tiden en forhandling på tilbudte priser. Det er foreløpig for tidlig å si noe om hva prisene ender på, men administrasjonen er av den oppfatning at prisene kan forhandles noe ned.

Samlet kommer brannstrategien og tillegg/opsjoner på kr. 13.906.408,- eks. mva. (kr. 17.383.010,- inkl. mva.). Når det ihensyntas en buffer på kr. 6.000.000,- inkl. mva. har prosjektet en underdekning på drøyt kr. 11.000.000,- inkl. mva. Underdekningen er større enn dette da det i de summene som er listet opp her ikke er ihensyntatt utomhusarbeider, kostnader med konsulent, utforutsette hendelser i forbindelse med flytting m.m.

Revisors vurdering:

Revisor vurderer at pr. denne dato har administrasjonen fortsatt ikke fått et fullstendig prosjektbudsjett å forholde seg til, kun et rammebudsjett. Rapportering om samlet prosjektbudsjett burde foreligge på et tidligere stadium i prosjektfasen.

Økonomisk oversikt til formannskapssak 008/11, 17. mars 2011**Økonomiske konsekvenser**

Økonomisk oversikt

Tekst			
Bevilgning fra kommunestyret KS sak 019/09			Kr. 50.000.000
Tilbakekjøp av Veset			Kr. 19.000.000
Rest/restaurering av Veset			Kr. 31.000.000
Tilleggsbevilgning KS sak 070/10			Kr. 17.000.000
Total ramme			Kr. 48.000.000 inkl. mva
Veset (jfr. vedlagte rapport fra EH Consult)			Kr. 38.000.000 ekskl. mva
Parkering			ca. kr. 100.000 ekskl. mva
Fiberkabel			ca. kr. 340.000 ekskl. mva

Revisors vurdering:

Ved denne rapporteringen vurderer revisor at total ramme mangler økning av bruttoramme, som ble vedtatt av kommunestyret i sak 044/09, med en øking på 275 244 kroner i forbindelse med overtagelsen av disposisjonsretten til Veset.

Den økonomiske oversikten i denne rapporten inneholder tall både inklusive og eksklusive merverdiavgift.

Økonomisk oversikt til formannskapssak 010/11, 31. mai 2011.

Økonomiske konsekvenser

Økonomisk oversikt

Tekst			
Bevilgning fra kommunestyret KS sak 019/09			Kr. 50.000.000
Tilleggsbevilgning KS sak 070/10			Kr. 17.000.000
Tilbakekjøp av Veset			Kr. 19.000.000
Økonomisk ramme for rehabilitering av Veset			Kr. 48.000.000 inkl. mva
Veset (jfr. vedlagte rapport fra EH Consult)			Kr. 38.837.087 ekskl. mva (kr. 48.546.359 inkl mva)
Fiberkabel			ca. kr. 340.000 ekskl. mva (kr. 425.000 inkl mva)

Prognosen viser et merforbruk på ca 1 mill. kr (inkl. mva). Se vedlagte rapport fra EH Consult for mer detaljer.

Inventar og utomhusarbeider (inkl sansehage) ligger inne i prognosen.

Revisor registrer at prognosen viser et merforbruk på ca. 1 mill. kroner. Saken ble tatt til orientering. Etter det revisor kan se er ikke avviket meldt i neste kommunestyremøte 14.06.11. Det framkommer ingen opplysninger om prosjektet i økonomirapporteringen som ble behandlet på dette møtet i kommunestyresak 029/11 Økonomirapport pr. mai 2011 og saldering av budsjett for 2011.

Revisor utleder av rapportene at kun rapport framlagt 31. mai 2011 inneholder tilnærmet samlet kostnadsgrunnlag.

Revisors vurdering:

Revisor vurderer at den økonomiske rapporteringen har vært mangelfull gjennom oppfølgingsperioden. Revisor anser at det burde vært satt opp krav til løpende avviksrappoterering i forhold til et samlet prosjektbudsjett utledet fra kommunestyrets rammebevilgning. Kontrollutvalget/revisor fikk ikke oversendt ønsket løpende rapportering om avvik, som muntlig lovet av fungerende rådmann i kontrollutvalgets møte ved behandling av oppstart Veset. Revisor har ved flere anledninger tatt dette opp med administrasjonen.

5.3.2 Revisors totalkonklusjon problemstilling 3: Har Hof kommune tilrettelagt for tilfredsstillende rapportering av byggeprosjektet Veset bo- og aktivitetssenter?

Revisor vurderer at den økonomiske rapporteringen gjennom oppfølgingsperioden i hovedsak har vært mangelfull.

- Om avvik er meldt?

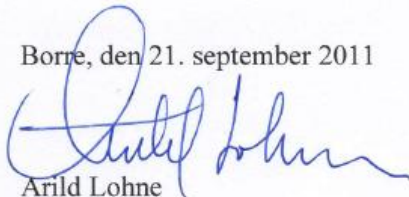
Revisor anser at det burde vært satt opp krav til løpende avviksrapportering i forhold til et samlet prosjektbudsjett. Gjennom løpende kontakt med ordfører i denne saken er revisor kjent med at ordfører ved flere anledninger ønsket avviksrapporteringer fra administrasjonen, uten at dette ble etterkommet fra rådmann. Kontrollutvalget/revisor fikk heller ikke oversendt ønsket løpende rapportering om avvik som muntlig lovet av fungerende rådmann i kontrollutvalgets møte ved behandling av oppstart Veset. Revisor har ved flere anledninger tatt dette opp med administrasjonen.

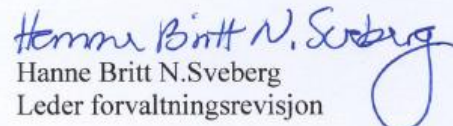
6. REVISORS ANBEFALINGER

Revisor vil gi følgende anbefalinger, men understreker at forslag til anbefalinger ikke er uttømmende:

- Utarbeide rutiner for prosjektstyring
- Utarbeide forprosjekt/detaljprosjekt ved byggeprosjekter
- Utarbeide samlet prosjektbudsjett ved byggeprosjekter
- Bedre økonomistyring ved gjennomføring av byggeprosjekter
- Bedre rapportering ved gjennomføring av byggeprosjekter
- Etterleve regelverket om offentlige anskaffelser
- Sørg for at anbudsdokumentasjonen oppbevares samlet på ett sted i fire år

Borre, den 21. september 2011


Arild Lohne
Revisjonssjef


Hanne Britt N. Sveberg
Leder forvaltningsrevisjon


Hans Thorvald Gran
Revisor

7. RÅDMANNENS UTTALELSE

Rapporten har vært forelagt rådmannen til høring. Rådmannens uttalelse av 21. september 2011 og er innarbeidet i teksten nedenfor;

Rådmannen viser til oversendt rapport "Veset bo- og aktivitetssenter" til høring.

Rådmannen tar rapporten til etterretning og vil følge opp revisors anbefalinger på side 33 og sikre dette i Hof kommunes internkontrollrutiner.

Hof, 21. september 2011

Jorid Sønju