

FORVALTNINGSREVISJON AV
VEDLIKEHOLD KOMMUNALE BYGG



SOLA KOMMUNE
JUNI 2017

INNHold

Denne rapportens målgrupper er kontrollutvalget, andre folkevalgte, formelt ansvarlige i administrasjonen og utførende fagfolk i administrasjon. Rapporten er et offentlig dokument og skal være tilgjengelig også for media og andre interesserte. Behovene varierer, men her er en leserveiledning med to nivåer for hvor dypt rapporten kan behandles:

1. Innholdsfortegnelsen, sammendraget og rådmannens kommentarer
2. Hovedrapporten med innledning, fakta og vurderinger, samt vedlegg

Innhold	3
Sammendrag	4
Rådmannens kommentar	11
Rapporten	12
1 Innledning	13
1.1 Eiendomsforvaltning og vedlikehold av bygninger	13
2 Problemstillinger og revisjonskriterier	15
2.1 Problemstillinger	15
2.2 Revisjonskriterier	16
2.3 Metode	18
2.4 Kilder og teori	20
3 Fakta og vurderinger	27
3.1 Innledning og nøkkeltall	27
3.2 Kostnadsutvikling og utviklingen i vedlikeholdsomfang	27
3.3 System og rutiner for kartlegging av vedlikehold	33
3.4 Kommunens forvaltning av realkapitalen	38
3.5 Konsekvenser av utsatt / manglende vedlikehold	43
3.6 Nybygg og vedlikehold	45
3.7 Andre forhold	46
Vedlegg	49

SAMMENDRAG

Formålet med prosjektet har vært å vurdere hvordan kommunen arbeider for å forvalte, drive og vedlikeholde sin realkapital (bygg), og angi konsekvenser for kommuneøkonomien og brukerne av utsatt vedlikehold.

Følgende problemstillinger er gitt:

- Hvordan har utviklingen i vedlikeholdsomfanget vært, og hvor stort er det eventuelle etterslepet?
- Hvilke systemer og rutiner har kommunen for å kartlegge og dokumentere vedlikeholdsbehovet, og hvordan blir prioriteringer foretatt?
 - Er budsjettet til tilstrekkelig for å følge vedlikeholdsplanen?
- Hvordan arbeider kommunen for å forvalte sin realkapital på kort og lang sikt gjennom forebyggende aktiviteter, ordinært og ekstraordinært vedlikehold, og rehabiliteringer? Herunder:
 - Hvordan organiseres arbeidet, og hvor store ressurser anvendes?
 - Fungerer vaktmesterordningen i kommunen?
- Hvilke konsekvenser har utsatt vedlikehold for kommunens økonomi og for brukerne? F.eks. mht. inneklima, energiforbruk, renhold og slitasje, midlertidige løsninger, forringelsen av tjenesteyting/ produksjon mv.
- Hvordan blir vedlikehold inkludert i prosessen ved nybygg? Herunder:
 - Ved valg av byggemateriale
 - Beregnes fremtidig vedlikeholdsbehov?
 - Kunnskap og informasjon om tekniske anlegg, herunder bruk av ny teknologi

I tillegg til ovennevnte hadde kontrollutvalget følgende tilleggspunkter de ønsket en status på:

- Prosentvis fordeling av forebyggende vedlikehold (FV) og korrigerende vedlikehold (KV) for kommunens bygningsmasse.
- Oppsett av ansvarsmatrise for gjennomføring av vedlikeholdsaktiviteter, dvs. fra oppsett av vedlikeholdsplan, vedlikeholdsplanlegging og vedlikeholdsgjennomføring, til forbedringsvurderinger og vedlikeholdsplanjusteringer.

KOSTNADSUTVIKLING OG VEDLIKEHOLDSETTERSLEP

Sola kommune har kultur for å drive nøkternt, selv om kommunen sett utenfra oppfattes som en kommune med god økonomi. Men det har de siste tre årene vært en betydelig økning i kommunenes utgifter til vedlikehold. Noe av dette skyldes økt prioritering av midler til vedlikehold.

Tabellen under viser utviklingen i kommunens vedlikeholdsutgifter knyttet til bygg de siste tre år¹:

Tabell 2 – Vedlikeholdsutgifter² 2014-2016			
	2014	2015	2016
Vedlikehold bygninger	kr 12 208 866	kr 14 779 956	kr 12 707 252
Matriell - Vedlikehold bygninger	kr 1 110 443	kr 941 471	kr 999 403
Sum	kr 13 321 323	kr 15 723 442	kr 13 708 671

Av tabellen ser vi at kommunens vedlikeholdsutgifter har økt med ca. 3% siden 2014. 2015 hadde dog en økning i vedlikehold på 18% i forhold til 2014, for så å reduseres med 13% til 2016. Dette skyldes at det i 2015 ble noe overskridelser på planlagt vedlikehold. Men det største avviket i forhold til budsjett kom på ikke-planlagt vedlikehold, som alene står for 62% av budsjettoverskridelsen. I følge personer vi intervjuet ble det tatt flere «skippertak» for å forbedre standarden, spesielt på skoler og kommunale boliger i 2015.

Men i følge tallene vi har analysert er 2015 mer et unntaksår med hensyn til budsjettoverskridelser. Ellers viser trenden at budsjettene som settes er tilstrekkelige til å gjennomføre det som er besluttet av planlagt vedlikehold.

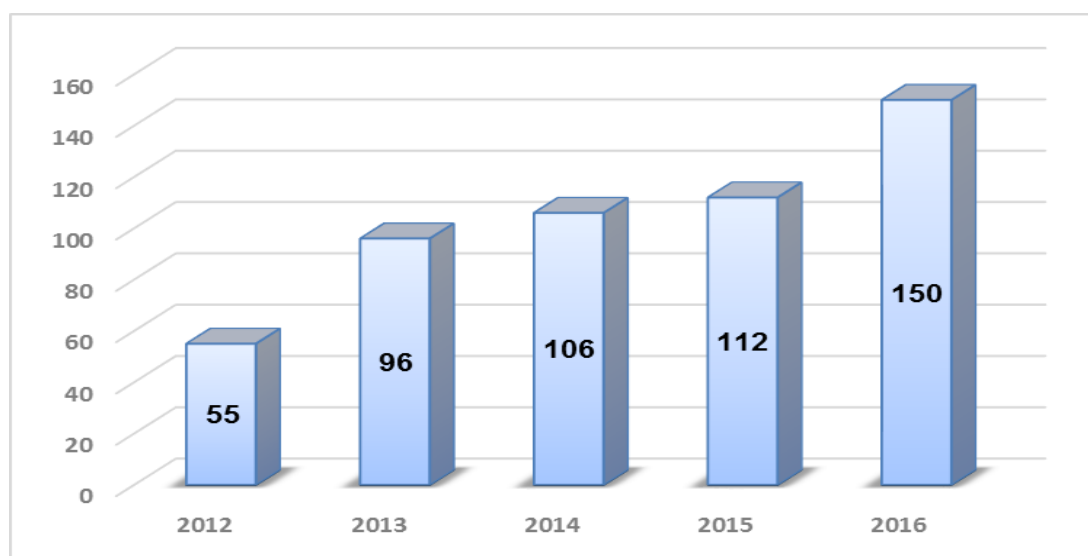
Figuren nedenfor illustrerer nivået på rapporterte vedlikeholdsutgifter per kvm for Sola kommune i årene 2012 til 2016³.

¹ Kilde: Sola kommunes regnskap 2014-2016, Det var først i overgangen fra 2014 til 2015 artene 12303 og 12503 ble splittet i to; 12303 ble til 12303 og 12304 og 12503 ble til 12504. Før det var det ikke skilt på planlagt og ikke-planlagt vedlikehold i budsjett og regnskap.

Forklaring: 12303-Vedlikehold bygninger (planlagt), 12304-Vedlikehold bygninger (ikke planlagt), 12503-Matrielt vedlikehold bygninger (planlagt) og 12504-Matrielt vedlikehold bygninger (ikke-planlagt)

² Dette inkluderer ikke lønn til vaktmestere eller andre ansatte.

³ Kilde: KOSTRA

Figur 6 – KOSTRA – tall for utgifter til vedlikehold per kvm:

Av figuren ser vi at kommunens utgifter til vedlikeholdsaktiviteter per kvadratmeter har økt markant siden 2012. Økningen på hele 34% fra 2015 til 2016 skyldes i hovedsak at vedlikehold utført som en del av «Tiltakspakken for økt arbeidsledighet»⁴ i 2016 er inkludert i tallene rapportert til Kostra.

Kommunens vedlikeholdsutgifter per kvadratmeter har hatt en markant økning de siste årene. Samtidig har kommunens bygningsmasse også økt, men ikke i samme grad som kostnadene. Totalt sett har bygningsmassen økt med 18% fra 2012 til 2015, mens vedlikeholdskostnader per kvm har økt med 104% i samme periode.

Spørreundersøkelsen fra 2009 og 2017⁵ viste en liten nedgang på 0,3 i tilfredshet angående vedlikeholdet ved eget bygg. Vi kan ikke trekke konklusjoner på bakgrunn av dette, men det gir indikasjoner om at vedlikeholdsbehovet i kommunen har økt de siste åtte årene, og vil fortsette å øke hvis ikke vedlikeholdsmidlene øker. Sola kommune var ikke med i KS-undersøkelsen i 2008 hvor ca. 130 kommuner og fylkeskommuner fikk beregnet vedlikeholdsetterslep for deres bygningsmasse.

Med 2015-nivå på vedlikeholdsutgifter – kr 112,- per kvm – vil etterslepet fortsette å øke – anslagsvis med kr 8,8 mill. per år ved 60 års levetid, mens beregningen viser at man bruker for mye (kr 0,9 mill per år) på vedlikehold ved

⁴ I budsjettet for 2016 foreslo Regjeringen en tiltakspakke på 4 milliarder kroner, hovedsakelig med midlertidige tiltak rettet mot områdene og næringene som har opplevd sterk vekst i ledigheten i forbindelse med fallende oljepriser. Av denne tiltakspakken ble Sola Kommune bevilget i ca 16,3 mill kr i 2016, hvorav ca 14 mill kr ble øremerket konkrete tiltak knyttet til eiendom.

⁵ Questback undersøkelser rettet mot ledere og verneombud som benytter kommunens bygg

30 års levetid på byggene. Denne oppstillingen blir skjematisk, da dagens alder og levetid på bygg vil variere. Modellen tar heller ikke høyde for eksisterende vedlikeholdsetterslep, og ekstrainnsatsen på vedlikehold i 2015 har bidratt til å redusere dette. Men tallene kan gi en indikasjon på i hvilken retning vedlikeholdsøkonomien kan utvikle seg gitt at man kommer ajour med hensyn til etterslep.

Det er etter vår vurdering viktig at vedlikeholdsbehov presenteres politisk slik at en styrker politisk forankring og synliggjør behovet for vedlikeholdsmidler.

Anbefalinger

Kommunen har ikke foretatt beregninger av totalt vedlikeholdsetterslep på kommunens bygg, og har dermed ingen total oversikt. Gjennom vedlikeholdsplanlegging har man utarbeidet oversikt over vedlikehold som bør gjennomføres, men det er så langt ikke gjort beregninger med hensyn til kostnader knyttet til dette. Gjennom innføring av internkontrollsystemet IK-Bygg har kommunen skaffet seg oversikt over vedlikeholdsetterslep på kommunens skoler og barnehager som per mai 2017 er på ca. kr 53 mill⁶. Ved å fullføre registreringen av kommunens bygg den få oversikt over totalt vedlikeholdsetterslep.

Det anbefales derfor at arbeid med gjennomgang av bygg og registrering av vedlikeholdsbehov i IK-Bygg prioriteres. Det er i denne sammenheng også viktig av det gjøres vurderinger av faktiske kostnader knyttet til dette vedlikeholdet.

KARTLEGGING OG PLANLEGGING AV VEDLIKEHOLD

Vedlikehold gjennomføres i to kategorier, planlagt og ikke-planlagt vedlikehold. Planlagt vedlikehold er resultat av en forutgående innmeldings- og prioriteringsprosess. Endelig prioritering foretas i tjenesteområdet, mens det overordnede budsjett godkjennes i kommunestyret.

I forbindelse med de årlige budsjetttrundene foretas det gjennomgang av bygg og innmelding av behov for vedlikehold og utbedringer. Dette legger grunnlaget for liste over vedlikeholdsaktiviteter som bør gjennomføres.

Per i dag blir det ikke registrert i noe felles system hva som er forebyggende vedlikehold og korrigerende vedlikehold. Den eneste regnskaps og budsjettmessige fordelingen er per tjeneste, som skiller mellom type bygg/område, og om vedlikeholdet er planlagt eller ikke-planlagt. Det er derfor

⁶ Ca 50% av det total antallet barnehager og skoler som er registrert i IK-Bygg har foreløpig fått tilstandsvurdering med tilsatte kostnader for utbedring

ikke mulig i dagens system å etablere en sikker prosentmessig fordeling mellom av forebyggende vedlikehold og korrigerende vedlikehold

IK-Bbygg er i ferd med å implementeres som byggforvaltningssystem, men noen av brukerne savner en overordnet plan og strategi for bruk av systemet.

Anbefalinger

Vi anbefaler kommunen å etablere god oversikt og rutiner for oppfølging på administrativt nivå i Eiendom for å sikre at vedlikehold gjennomføres i samsvar med vedtatte aktiviteter og budsjetter. IK-bygg vil være et godt verktøy for dette. Administrativt nivå i seksjon Eiendom må utarbeide en konkret plan for implementering av IK-bygg, herunder tidsplan for når bygg skal være registrert og med hvilken kvalitet/detaljnivå, samt plan for opplæring av brukere av systemet. Videre må det utarbeides en strategi for bruken av systemet. For eksempel å bruke systemet til å ha oversikt over vedlikeholdsetterslep, planlagte og ikke-planlagte aktiviteter, innmelding og oppfølging av vedlikehold, og som grunnlag for prioritering og innspill til budsjettprosessene.

FORVALTNING AV REALKAPITALEN

Per juni 2017 har ikke kommunen en fullstendig oversikt over den totale størrelsen på bygningsmassen den eier og har vedlikeholdsansvar for, da det knytter seg noe usikkerhet til om alle bygg er inkludert i oversikten. Dette er viktige opplysninger som blant annet *kan* få konsekvenser i et eventuelt forsikringsoppgjør. I Sola er det kommunen som eier sine formålsbygg. I kommunens regnskap har byggene en bokført verdi på i overkant av 1,9 milliarder kr per 31.12.2016⁷. Dette utgjør en stor del av de materielle verdiene kommunen har.

Virksomhet Eiendom er organisert under området Samfunnsutvikling, og er ansvarlig for forvaltning, vedlikehold og nye investeringer/utbygginger knyttet til kommunens bygningsmasse. Dagens eiendomssjef ble ansatt i 2013, og siden da har Eiendom gått gjennom en omorganisering. Oppgaver knyttet til vedlikehold av kommunale bygg håndteres i seksjonene Byggdrift og Idrett & Bad. Dagens organisering synes å fungere godt. Både de som utfører vedlikeholdet og brukerne er godt fornøyde.

En god og økonomisk forsvarlig forvaltning av kommunenes eiendommer betinger en optimal utnyttelse av de ressursene innenfor de rammer som er tilgjengelige. Revisjonen fant ingen formell oversikt over roller og ansvar

⁷ Kilde: Årsrapport 2016, Note 11, tabell: Varige driftsmidler

knyttet til eiendomsforvaltningen, men en praksis med hensyn til innmelding og prioritering av vedlikehold var likevel innarbeidet.

Anbefalinger

Ytterligere styrke samhandling og oppfølging mellom Eiendom administrasjon og seksjonene som driver vedlikehold. Dette for å sikre god oppfølging av gjennomføringen av vedtatte vedlikeholdsplaner, samt gi bedre grunnlag for god oversikt over nye behov og etterslep. IK-Bygg er et verktøy som kan benyttes positivt i denne sammenheng, men bør da brukes på alle nivåer fra administrasjon til bruker.

Videre bør det budsjettmessig prioritere en andeler til både planlagt og ikke-planlagt vedlikehold i vedlikeholdsbudsjettet.

UTSATT / MANGLENDE VEDLIKEHOLD

Utsatt og manglende vedlikehold får både økonomiske konsekvenser, og konsekvenser for miljø, arbeidsmiljø, og i noen tilfeller for helsen til de som benytter bygget.

Årsaker til at vedlikehold blir utsatt, eller ikke gjennomført kan være flere:

- Blir ikke prioritert budsjettmessig
- Blir ikke sett på som nødvendig siden bygget likevel «snart» skal rehabiliteres eller byttes ut.
- Har ikke tilstrekkelig oversikt over det faktiske vedlikeholdsbehovet
- Ligger på vedlikeholdsplanen, men blir likevel ikke prioritert gjennomført

Det kan være flere årsaker, men dette er momenter som har framkommet gjennom intervjuer.

Anbefalinger

Vi anbefaler kommunen å:

- Benytte IK-Bygg til å etablere oversikt på faktisk vedlikeholdsbehov per bygg. Dette gjør kommunen bedre i stand til å gjøre «riktige» prioriteringer i forhold til hvor budsjettmidlene bør benyttes.
- Etablere rutiner for bedre overordnet oppfølging av at planlagt vedlikehold faktisk blir gjennomført. Eventuelle endringer i vedlikeholdsplanen må godkjennes.
- Etablere rutiner for prioritering av vedlikehold på bygg som skal avhendes, rives eller lignende. Det er eksempel i kommunen hvor vedlikehold har blitt nedprioritert siden bygget likevel skal rives, og slik har det nå vært i ti år for dette bygget. HMS-messig er ikke dette optimalt for brukerne.

NYBYGG OG VEDLIKEHOLD

Lov om offentlige anskaffelser stiller klare krav til at det skal tas hensyn til livssyklus kostnader og miljømessige konsekvenser ved nye investeringer på bygg. Men dette hensynet ses også opp mot en presset kommuneøkonomi. «Beste» løsning i et LCC-perspektiv blir derfor ikke alltid valgt. At kommunen selv har utarbeidet en byggeinstruks ses derfor i denne sammenheng på som meget positivt. Her følges kravene i loven opp i sterkere grad enn hva loven krever. Der loven sier at det «skal tas hensyn til...», sier kommunen selv at «Det skal legges vekt på miljøvennlige og energiøkonomiske løsninger og materialvalg for hele byggets driftsperiode.»⁸. Vedlikehold er en viktig faktor i dette bildet, og må tas med som en del av planleggingen av nye bygg.

Anbefalinger

Vi anbefaler kommunen å:

- Inkludere planlegging av framtidig vedlikehold som en del av Byggeinstruksen. Det er da spesielt viktig å ta hensyn til forebyggende vedlikehold, slik at kostnadene ikke øker og man kommer i en situasjon med vedlikeholdsetterslep.
- Benytte kompetansen som allerede er i kommunen, ved driftslederne, i planleggingsprosessen for nye bygg og rehabiliteringer.
- Bruke instruksen slik den er skrevet, og sikre etterlevelse av denne.

ANDRE FORHOLD SOM FRAMKOM UNDER REVISJONEN

Under befaringer og besøk i forbindelse med intervjuer, observerte revisjonen større lokale lagre av avfall kategorisert som «Farlig avfall». Dette ble oppbevart i umiddelbar nærhet til hvor mange barn ferdes daglig.

Det er ikke lengere plass på kommunens eget mellomlager for farlig avfall. Dette kan heller ikke innleveres før formell tilgang til offentlig registreringssystem blir ordnet, og avfallet blir registrert der.

Anbefalinger

Vi anbefaler kommunen å så raskt som praktisk mulig etablere brukertilgang til avfallsdeklarerer.no, slik at konteinere kan tømmes og farlig avfall fjernes fra driftslederkontorer.

⁸ Rutiner for kommunale byggeprosjekter (Byggeinstruks), vedtatt Sola kommunestyre 9/2-2017

RÅDMANNENS KOMMENTAR

Rådmannen mottok forvaltningsrevisjonsrapporten på «Vedlikehold av kommunale bygg» 6 juli 2017. Rapporten gir en god oppsummering og en grundig vurdering av Sola kommune sitt vedlikeholdsarbeid, herunder omfang og prioriteringer. Revisjonsrapporten har et ryddig og oversiktlig oppsett som er enkelt å forstå og som dermed gjør rapporten lett tilgjengelig. Rapporten vil derfor kunne fungere som et konstruktivt innspill og supplement til virksomhet Eiendom sin målstyring og videre utvikling.

Faktagrunnlaget i rapporten er etter rådmannens vurdering korrekt forstått og gir et adekvat bilde av hvordan det står til med den kommunale bygningsmassen p.t.

Rådmannen vil nevne at systemet IK-Bygg som omtales ofte i rapporten ble anskaffet som et internkontrollsystem for bygningsmassen, og som også det siste året gradvis holder på å bli implementert som et bygg forvaltningssystem (FDV system).

Rådmannen er enige i de anbefalingene som revisjonen gir, og vil følge opp disse:

- ✓ Prioritere arbeidet med IK-bygg, både strategisk og innlegging av data.
- ✓ Sette av en prosentvisfordeling til forebyggende vedlikehold (planlagt vedlikehold) og rapportere på det.
- ✓ Ytterligere styrke samhandlingen mellom eiendom administrasjon og seksjonene som driver vedlikehold.
- ✓ Etablere rutiner for en bedre overordnet oppfølging av planlagt vedlikehold og eventuelle endringer.
- ✓ Benytte driftskompetanse i kommunen sterkere i planleggingsprosessen for nye bygg og rehabiliteringer.
- ✓ Etablere brukertilgang til www.avfallsdeklarerer.no snarest.
- ✓ Fortsette den positive utviklingen som spørreundersøkelsen fra 2017 viser.

Funnene samsvarer i stor grad med det situasjonsbildet som virksomhet Eiendom sitter inn med. Resultatene viser at det fortsatt er behov for interne prioriteringer og forbedringer i organisasjonen.

23.08.2017

RAPPORTEN

1 INNLEDNING

Kontrollutvalget i Sola kommune bestilte i møtet den 15.02.2017 en forvaltningsrevisjon av vedlikehold av kommunale bygg. I gjeldende plan for forvaltningsrevisjon er det inntatt et prosjekt om vedlikehold av kommunale bygg. Kontrollutvalget har spesielt listet opp disse punktene:

- Vedlikeholdsplan
- Er budsjettet tilstrekkelig til å følge vedlikeholdsplanen,
- Fungerer vaktmesterordningen etter hensikten.

Formålet med revisjonsprosjektet skal være å vurdere hvordan kommunen arbeider for å forvalte, drive og vedlikeholde sin realkapital (bygg), og angi konsekvenser for kommuneøkonomien og brukerne av utsatt vedlikehold.

1.1 EIENDOMSFORVALTNING OG VEDLIKEHOLD AV BYGNINGER

NOU 2004:22 ««Velholdte bygninger gir mer til alle»», en offentlig utredning om eiendomsforvaltning i kommunesektoren, og Riksrevisjonens dokument 3:13 (2004-2005) som var Riksrevisjonens undersøkelser av kommunenes ansvar for skolebygninger, var begge rettet mot vedlikehold av kommunale bygninger. Rapportene peker på at kommunene bruker for lite midler over driftsbudsjettene til vedlikehold, og at forsømt vedlikehold tas igjen i form av rehabilitering som finansieres over investeringsbudsjettet. NOUen konkluderer blant annet med at «det er dårlig totaløkonomi å vedlikeholde eiendom dårlig» (NOU 2004:22 s. 40). Konsekvensene av dårlig vedlikehold kommer imidlertid ikke til syne umiddelbart, og i en anstrengt budsjettsituasjon kan det være fristende eller til og med nødvendig å skjære ned på vedlikeholdet. De negative virkningene for eiendommens verdiutvikling, for brukernes verdiskapning og i form av økte kostnader til reparasjoner og ekstraordinært vedlikehold blir først synlige på noe lengre sikt. NOUen slår blant annet fast at "planmessig vedlikehold på et faglig riktig nivå er lønnsomt og vil over tid føre til at forvaltningskostnadene blir lavere enn ellers. Utsettelse av vedlikeholdet for å spare penger er altså kortsiktig og fører til økte kostnader i det lange løp" (NOU, 2004:22).

I rapporten «Kartlegging av kommunens utgifter til vedlikehold av sine bygninger» (2006) uttaler Forum for offentlige bygg og eiendommer (FOBE) at dersom en bygning over tid får mindre vedlikehold enn nødvendig, vil standarden på bygget bli dårligere enn opprinnelig. For å få bygget tilbake til

opprinnelig standard, vil det da være behov for ekstra midler til vedlikehold. I en annen rapport, Bedre eierskap i kommunene fra 2007, retter FOBE fokus mot hvordan kommunene håndterer sitt eierskap når det gjelder eiendomsforvaltningen. Det konkluderes her med at eierorganet (bl.a. kommunestyret) i større grad bør delta som aktive eiere.

I 2008 kom rapporten "Vedlikehold i kommunesektoren – Fra forfall til forbilde" av Multiconsult & PricewaterhouseCoopers (PwC) på vegne av Kommunesektorens organisasjon (KS). I undersøkelsen ble gjennomsnittlig normtall for verdibevarende vedlikehold satt til kr 170/ kvm ved 60 års levetid og kr 100/ kvm ved 30 års levetid, basert på NS 3454 «Livssyklus kostnader for byggverk». Ifølge rapporten er vedlikeholdsetterslepet på den kommunale bygningsmassen estimert til mellom 94 og 142 milliarder kroner. Se kapittel 2.4.2 nedenfor for nærmere beskrivelse av rapporten.

2 PROBLEMSTILLINGER OG REVISJONSKRITERIER

2.1 PROBLEMSTILLINGER

Ut fra ovenstående bakgrunn og formål vil prosjektet kartlegge og vurdere følgende problemstillinger:

- Hvordan har utviklingen i vedlikeholdsomfanget vært, og hvor stort er det eventuelle etterslepet?
- Hvilke systemer og rutiner har kommunen for å kartlegge og dokumentere vedlikeholdsbehovet, og hvordan blir prioriteringer foretatt?
 - Er budsjettet til tilstrekkelig for å følge vedlikeholdsplanen?
- Hvordan arbeider kommunen for å forvalte sin realkapital på kort og lang sikt gjennom forebyggende aktiviteter, ordinært og ekstraordinært vedlikehold, og rehabiliteringer? Herunder:
 - Hvordan organiseres arbeidet, og hvor store ressurser anvendes?
 - Fungerer vaktmesterordningen i kommunen?
- Hvilke konsekvenser har utsatt vedlikehold for kommunens økonomi og for brukerne? F.eks. mht. inn klima, energiforbruk, renhold og slitasje, midlertidige løsninger, forringelsen av tjenesteyting/ produksjon mv.
- Hvordan blir vedlikehold inkludert i prosessen ved nybygg? Herunder:
 - Ved valg av byggemateriale
 - Beregnes fremtidig vedlikeholdsbehov?
 - Kunnskap og informasjon om tekniske anlegg, herunder bruk av ny teknologi

I tillegg til ovennevnte hadde kontrollutvalget følgende tilleggspunkter de ønsket en status på:

- Prosentvis fordeling av forebyggende vedlikehold (FV) og korrigerende vedlikehold (KV) for kommunens bygningsmasse. (Se kapittel 3.3.2)
- Oppsett av ansvarsmatrise for gjennomføring av vedlikeholdsaktiviteter, dvs. fra oppsett av vedlikeholdsplan, vedlikeholdsplanlegging, vedlikeholdsgjennomføring, til forbedringsvurderinger og vedlikeholdsplanjusteringer. (Se kapittel 3.4.2)

2.2 REVISJONSKRITERIER

Revisjonskriteriene er krav eller forventninger som brukes for å vurdere funnene i undersøkelsene. Revisjonskriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området, f.eks. lovverk og politiske vedtak. Bygningsvedlikehold og eiendomsforvaltning er i liten grad regulert i lovgivningen, og vi må derfor utlede som revisjonskriterier en såkalt beste praksis fra utredninger, rapporter, standarder og teori og veiledere fra offentlige og andre organer som har en viss autoritet overfor kommunen.

Sola kommunes eiendomsforvaltning og vedlikehold er vurdert opp mot spesifikke kriterier for god eiendomsforvaltning.

Revisjonskriterier for problemstilling to er blant annet utledet på bakgrunn av KS' rapport om vedlikehold i kommunesektoren som sier at det er viktig å utvikle en helhetlig eiendomsstrategi, hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Videre sier KS' veileder «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold» at et godt løpende vedlikehold er lønnsomt samt at det er viktig å ha oversikt over en eiendoms tilstandsgrad og prioritere tiltakene ut fra denne. Dette støttes av utredningen i NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle», som også peker på at riktig prioritering av vedlikehold krever teknisk kompetanse og oversikt.

Vi vurderer innsamlede data opp mot revisjonskriterier og beste praksis utledet fra følgende kilder:

- NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle» – om eiendomsforvaltningen i kommune-sektoren.
- KS- rapport- Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde
- KS- veileder God kommunal eiendomsforvaltning
- NS 3454: Livssyklus kostnader for byggverk
- NS 3424: Tilstandsanalyse av byggverk
- Lov 25.09.1992 nr. 107 om kommuner og fylkeskommuner
- Kommunens interne styringsdokumenter, herunder vedlikeholdsplaner

Utledning av revisjonskriterier følger i neste kapittel. Problemstilling nr. 1 er beskrivende og har dermed ingen revisjonskriterier.

Problemstilling 2:

Hvilke systemer og rutiner har kommunen for å kartlegge og dokumentere vedlikeholdsbehovet, og hvordan blir prioriteringer foretatt?

Revisjonskriterier:

- Kommunen skal ha utarbeidet en helhetlig eiendomsstrategi hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element.
- Administrasjonen skal ha utarbeidet vedlikeholdsplaner for kommunens bygninger.
- Administrasjonen skal ha utarbeidet oversikt over bygningsmassen med tilstandsvurderinger for alle bygg.
- Rapport over tilstanden til kommunens bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader skal inngå i kommunens årsrapport.
- Administrasjonen skal sikre at de ansatte gis muligheten til å utvikle/vedlikeholde teknisk kunnskap og kompetanse innen eiendomsforvaltningen.

Revisjonskriterier til problemstilling tre er blant annet utledet på bakgrunn av kriterier for god eiendomsforvaltning utarbeidet av eiendomsforvaltningsutvalget i NOU 2004:22. Det anbefales at eiendomsforvaltningen har informasjon og data om eiendoms- og bygningsregister med areal, kostnader og inntekter relatert til hvert bygg ihht. NS 3454. Viktigheten av å sette mål for eiendomsforvaltningen støttes av Riksrevisjonens dokument nr. 3:132004-2004. Videre sier kommuneloven § 23 nr. 2 at administrasjonssjefens oppgaver og myndighet pålegger administrasjonssjefen å «påse» at de saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, og at vedtaket blir iverksatt. I rapporten *Bedre eierskap i kommunens utarbeidet* av FOBE⁹ konkluderes det med at eierorganet (bl.a. kommunestyret) i større grad bør delta som eiere.

Problemstilling 3:

Hvordan arbeider kommunen for å forvalte sin realkapital på kort og lang sikt gjennom forebyggende aktiviteter, ordinært og ekstraordinært vedlikehold, og rehabiliteringer?

- *Hvordan organiseres arbeidet, og hvor store ressurser anvendes?*
- *Hvilken internkontroll og hvilke systemer har kommunen for å følge opp eiendomsforvaltningen?*

Revisjonskriterier:

- Eiendomsforvaltning skal være en del av folkevalgtopplæringen.
- Administrasjonen skal ha utarbeidet årlige kostnader til drift og vedlikehold for hvert bygg i henhold til Kontoplan i NS 3454.

⁹ Forum for offentlige bygg og eiendommer

Revisjonskriterier til problemstilling fire er utledet på bakgrunn av figur 2 i KS' rapport om vedlikehold i kommunesektoren som viser samfunnsmessige konsekvenser av manglende vedlikehold, samt figur i NOU 2004:22 som viser sammenhengen mellom planmessig vedlikehold og årskostnader.

Problemstilling 4:

Hvilke konsekvenser har utsatt vedlikehold for kommunens økonomi og for brukerne? F.eks. mht. inneklima, energiforbruk, renhold og slitasje, midlertidige løsninger, forringelsen av tjenesteyting/ produksjon m.v.

Revisjonskriterier:

- Hvis planmessig vedlikehold forsømmes, vil skadeomfanget øke og kostnadsbehovet til uforutsett vedlikehold øker mer enn det som er spart ved å redusere det planmessige vedlikeholdet.
- Manglende vedlikehold av kommunens bygg vil ha negative konsekvenser for brukerne.

Problemstilling 5:

Hvordan blir vedlikehold inkludert i prosessen ved nybygg?

- Ved valg av byggemateriale
- Beregnes fremtidig vedlikeholdsbehov?

Revisjonskriterier:

- NS 3454 - Livsykluskostnader for bygninger henviser i kapittel 6 til «lov om offentlige anskaffelser §6» hvor det står: «...det skal tas hensyn til livssykluskostnader og miljømessige konsekvenser av anskaffelsen". Dette er fulgt opp i forskrift til loven, §5-1 og 11.4 Krav til konkurransegrunnlaget "Ved utforming av kravene skal det legges vekt på livssykluskostnader og miljømessige konsekvenser av anskaffelsen".

2.3 METODE

Metodisk har vi gjennomgått relevant dokumentasjon og hatt intervju med følgende personell:

- Eiendomssjef
- Seksjonsleder byggdrift
- Økonomirådgiver samfunnsutvikling
- Driftsledere (Team Sør, Team Nord og Bolig)
- Styrere ved Sørnes og Tjelta barnehager
- Rektorer ved Skadberg og Storevarden skoler
- Driftsleder ved Solahallen

Dokumentasjon mottatt fra Sola kommune er:

- BDO-rapport: Utredning av mulig konkurranseutsetting av ulike tjenestekområder i Sola kommune, Oslo, 11. mars 2014
- Interne presentasjoner - Etterarbeid etter BDO-rapporten, inkludert rådmannens tilrådning til vedtak
- Oversikt over forsikring av eiendom i Sola kommune
- Budsjett vedlikehold 2017 per art
- Budsjett og regnskap vedlikehold per art og tjeneste, 2014-2016

Vi har også gjennomført en spørreundersøkelse blant brukere – ledere og verneombud – av kommunale bygg i Sola kommune. Vi har benyttet intervjuer og spørreskjema som tidligere er benyttet i andre kommuner på tilsvarende prosjekter, slik at sammenligning med andre kommuner og kommunen selv over tid kan være aktuelt. Spørreundersøkelsen ble sendt til 155 personer i de ulike virksomhetene i kommunen, som i utgangspunktet er brukere av kommunens bygg, og som har et ansvar for å melde fra om vedlikeholdsbehov. Vi fikk svar fra 78 personer, noe som tilsvarer en svarprosent på 52%. Denne undersøkelsen kan ses på som en temperaturmåling for tilfredsheten blant brukerne. På flere spørsmål ble det krysset av fra 1 til 6 på et skjema hvor alle utsagn var positivt formulert. Garderingen sier noe om hvor enige eller uenige respondenten var i det enkelte utsagn. 1 er dårligst og 6 er best. Et gjennomsnitt på 3,5 og under tilsier at brukerne ikke er tilfreds, mens et snitt over 3,5 tyder på fornøyde bruker. I tillegg har vi lagt til grunn erfaringer fra tidligere prosjekter i Sola og Sandnes kommuner i 2009, Gjesdal i 2011, Randaberg i 2012, Strand i 2013 og HÅ i 2016. En nærmere omtale av kriterier, metode og kildehenvisninger ligger i rapportens vedlegg.

Ytterligere avgrensinger er foretatt i løpet av prosjektet, både i relasjon til driftsmessige forhold (renhold, vaktmestre), standardsetting ved nybygg (f.eks. i relasjon til ENØK), og bygningsmessige konsekvenser av endrete myndighetskrav (f.eks. til ventilasjon og universell utforming). Kommunaltekniske anlegg, parker, friområder og kirkegårder omfattes ikke, og det gjøres om nødvendig avgrensninger også innen andre eiendoms kategorier.

Vi har også analysert ulike typer statistikk, samt informasjon i datasystemer for bygningsvedlikehold (IK-Bygg). I tillegg til dette har vi analysert KOSTRA-tall og enkelte data fra kommunens regnskap

KOSTRA (KOMMune-STat-RAPporter) er et nasjonalt informasjonssystem som gir styringsinformasjon om kommunal virksomhet. Informasjon om kommunale tjenester og bruk av ressurser på ulike tjenestekområder registreres og sammenstilles for å gi relevant informasjon til beslutningstakere og andre, både nasjonalt og lokalt. KOSTRA-tallene baseres på elektronisk

innrapportering fra kommunene til Statistisk sentralbyrå (SSB). SSB har gruppert kommunene etter folkemengde, bundne kostnader per innbygger og frie disponible inntekter per innbygger.

Vi sammenligner Sola kommune med noen andre kommuner i Rogaland i samme KOSTRA-gruppe på utvalgte KOSTRA-indikatorer for eiendomsforvaltningen. Sola kommune tilhører KOSTRA-gruppe 13, som består av store kommuner utenom de fire største byene.

Vår drøfting og fremstilling av KOSTRA-tallene dreier seg om ressursbruk på området eiendomsforvaltning. Vi bruker konsern-tall, noe som øker sammenliknbarheten.

Med hensyn til problemstilling 1 og 2 mener vi at de innsamlede og analyserte intervjudataene og dokumentene vi legger til grunn som revisors funn gir relevant og tilstrekkelig grunnlag for vurderinger opp imot revisjonskriteriene, og dermed også tilstrekkelig og relevant grunnlag for å svare på problemstillingene. Vi regner KOSTRA-tallene og talldataene fra kommunens regnskap som tilstrekkelig og relevant grunnlag for tilfredsstillende å kunne besvare problemstilling 1 om utviklingen i vedlikeholdsomfanget, og problemstilling 3 om kommunens ressursbruk på eiendomsforvaltning. Med pålitelige data menes at dataene skal være mest mulig nøyaktige. Revisjonen har vurdert eventuelle feilkilder i det innsamlede datamaterialet.

Vår samlede vurdering er at metodebruk og kildetilfang har gitt et tilstrekkelig grunnlag til å besvare prosjektets formål og de problemstillinger kontrollutvalget vedtok.

2.4 KILDER OG TEORI

2.4.1 NOU 2004: 22 «VELHOLDTE BYGNINGER GIR MER TIL ALLE» – OM EIENDOMSFORVALTNING I KOMMUNESEKTOREN

I gjennomgangen under går vi gjennom informasjon og anbefalinger i ulike kilder som har betydning for våre problemstillinger.

Utredningen definerer god eiendomsforvaltning slik:

«God eiendomsforvaltning er å gi brukerne gode og effektive bygg til lavest mulig kostnad. Dette innebærer å skape best mulige rammevilkår for brukernes virksomhet over tid».

Utredningen anbefaler at organisering av eiendomsforvaltning tar utgangspunkt i rollene som eier, forvalter og bruker av byggene¹⁰.

Eiendomsforvaltningsutvalget utarbeidet følgende kriterier for god eiendomsforvaltning.

Tabell 1 – Kriterier for god eiendomsforvaltning

1. Det foreligger overordnede politiske mål for eiendomsforvaltningen
2. Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
3. Generelle delkriterier (presiseres i forbindelse med politiske mål)
 - a. Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov
 - b. Effektiv arealutnyttelse
 - c. Godt, verdibevarende vedlikehold
 - d. Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
 - e. Måltrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
 - f. En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen
 - g. Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens lang-siktige karakter
4. Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt

God praksis er at eieren fastsetter de målene, prioriteringene og rammene som eiendomsforvaltningen skal styres etter, og at man har et system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. I Riksrevisjonens dokument nr. 3:13 2004:2005 anses det som viktig å fastsette mål for vedlikeholdet slik at det foreligger grunnlag for styring og kontroll. For at politikerne skal kunne fastsette mål og prioriteringer er det en forutsetning at de får fremlagt til behandling en saksutredning fra administrasjonen. Videre sier kommuneloven § 23 nr. 2 at administrasjonssjefens oppgaver og myndighet pålegger administrasjonssjefen å *«påse at de saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, og at vedtak blir iverksatt»*.

¹⁰ De ulike rollene innen kommunal eiendomsforvaltning er i utredningen definert slik:

Eieransvaret omfatter økonomisk og rettslig ansvar overfor eiendommens kreditorer, de långivere og leverandører av varer og tjenester som eiendommen er avhengig av, offentlige myndigheter, naboer og andre i henhold til inngåtte avtaler, norsk lov og sedvane.

Forvalterrollen omfatter å forestå løpende drift og vedlikehold av bygningen så langt dette er eierens (og ikke brukerens) ansvar. Forvaltningen innebærer også å betale skatter og avgifter og følge opp eierens plikter og rettigheter etter inngåtte avtaler overfor brukerne.

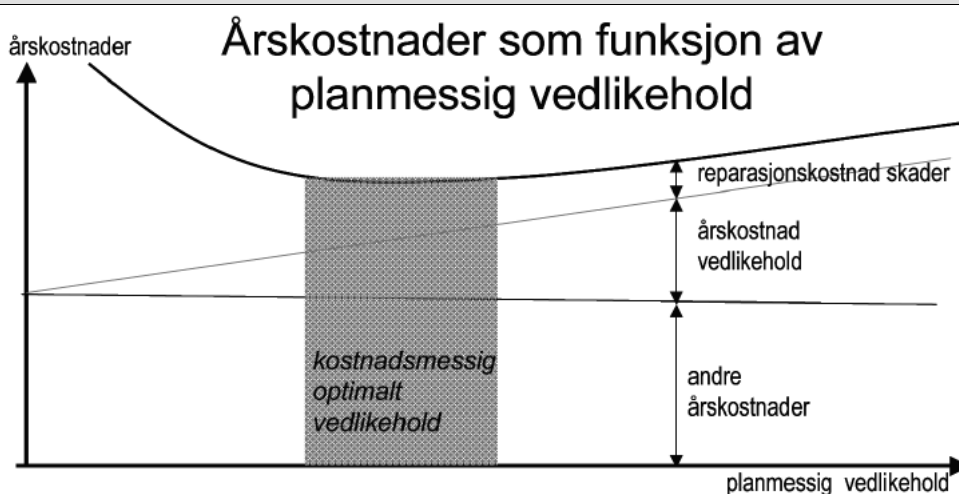
Brukerrollen ivaretas av vedkommende brukervirksomhet på stedet, men også av den sentrale fagadministrasjon og kommunestyret/fylkestinget som ansvarlig for tjenestetilbudet. Kommunestyret eller fylkestinget vil derfor kombinere rollene som eier og bruker på et overordnet, strategisk nivå og ha det overordnede ansvaret som følger med begge rollene.

Et rasjonelt eller målrettet system for planlegging og styring (kriterium nr. 2) bør ifølge utredningen inneholde to hovedkomponenter – tilstandsinformasjon og planlegging av tiltak. Det anbefales at eiendomsforvaltningen har informasjon og data om eiendoms- og bygningsregister med areal, kostnader og inntekter relatert til hvert bygg i henhold til NS 3454 *Livssyklus kostnader for byggverk*. God kommunikasjon mellom administrasjonen og politikere er av avgjørende betydning for å sikre godt vedlikehold.

NOUen konkluderer blant annet med at «*det er dårlig totaløkonomi å vedlikeholde eiendom dårlig*»¹¹. Konsekvensene av dårlig vedlikehold kommer imidlertid ikke til syne umiddelbart, og i en anstrengt budsjettsituasjon kan det være fristende eller til og med nødvendig å skjære ned på vedlikeholdet. NOUen slår blant annet fast at «*planmessig vedlikehold på et faglig riktig nivå er lønnsomt og vil over tid føre til at forvaltningskostnadene blir lavere enn ellers. Utsettelse av vedlikeholdet for å spare penger er altså kortsiktig og fører til økte kostnader i det lange løp*»¹²

Figuren under viser sammenhengen mellom størrelsen på årskostnadene (y-aksen) og graden av planmessig vedlikehold av bygninger (x-aksen).

Figur 1 – Sammenheng mellom innsatsen i planmessig vedlikehold og bygningens totale årskostnader¹³



Planmessig, forebyggende vedlikehold vil redusere risikoen for uforutsette skader. Når det planmessige vedlikehold blir forsømt, øker skadeomfanget. Dermed øker kostnadsbehovet til reparasjonsarbeider (uforutsett vedlikehold), etterhvert mer enn det som er spart ved å redusere det planmessige vedlikeholdet. Dersom også reparasjonsarbeidene forsømmes, øker skadeomfanget, og eiendommen får et akselererende forfall.

¹¹ Kilde: NOU, 2004:22 s. 40.

¹² Kilde: NOU, 2004:22

¹³ Kilde: NOU 2004:22, s. 28

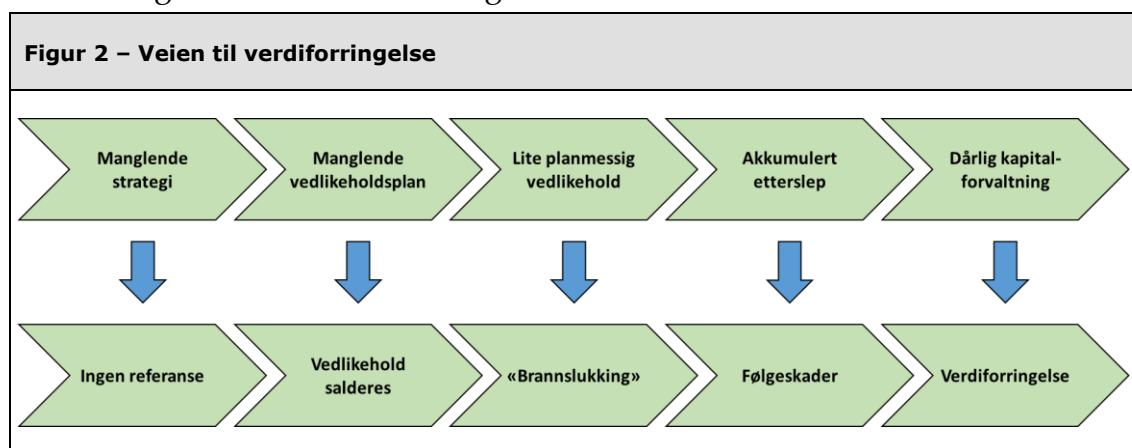
2.4.2 AKTUELL KS' RAPPORT OG VEILEDERE

KS' rapport - «Vedlikehold i kommunesektoren - fra forfall til forbilde»

Kommunens interesse- og arbeidsgiverorganisasjon (KS) fikk i 2008 gjennomført en omfattende undersøkelse¹⁴ av tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse. I undersøkelsen ble gjennomsnittlig normtall for verdibevarende vedlikehold satt til kr 170/ kvm ved 60 års levetid og kr 100/ kvm ved 30 års levetid, basert på NS 3454 «Livssyklus kostnader for byggverk».

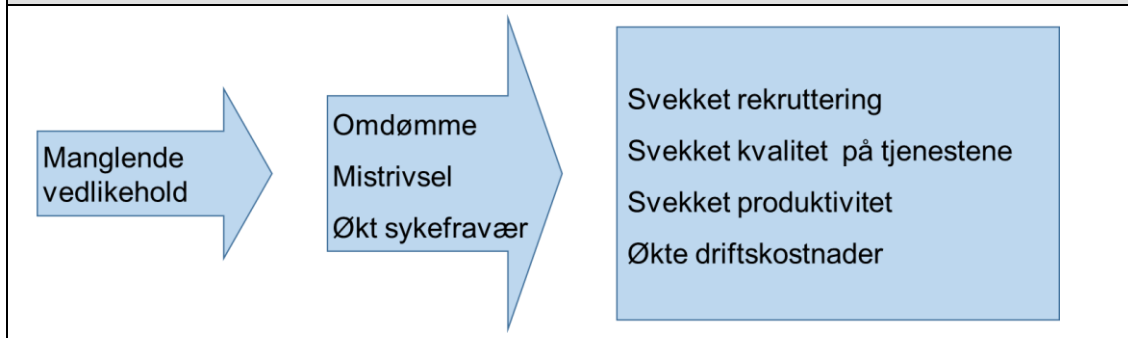
Rapporten konkluderte med at det var et samlet oppgraderingsbehov på mellom 94 og 142 mrd. kroner. Dette skyldes dels et betydelig vedlikeholdsetterslep, og dels at kravene til standard har økt over tid. I rapporten blir det framhevet at det er viktig å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi, hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element, og at denne strategien må forankres i kommunens overordnede styringsdokument. Sola kommune deltok ikke i denne undersøkelsen.

Rapporten fremhever betydningen av en klar vedlikeholdsstrategi og viser i figuren under hvordan mangelen på en slik strategi kan føre til etterslep på området og ende med verdiforringelse.



Videre peker rapporten på mulige samfunnsmessige konsekvenser av manglende vedlikehold av bygninger. Figuren under oppsummerer mulige samfunnsmessige konsekvenser.

¹⁴ Kilde: Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde (KS 2008) utarbeidet av PricewaterhouseCoopers og Multiconsult.

Figur 4 – «Samfunnsmessige konsekvenser»¹⁵

KS – «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og rådmenn»

Som en oppfølging av denne rapporten, har KS utarbeidet en veileder for en bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold¹⁶. Ifølge veilederen er god kommunikasjon mellom kommunestyret som folkevalgt eier, formannskapet som operativ eier og eiendomsforvalteren, det som kjennetegner kommunene som får til et godt vedlikehold. Eiendomsforvalteren må få anledning til å rapportere om tilstand, utfordringer og muligheter knyttet til eiendommene. De folkevalgte må stille krav til god forvaltning og rapportering som gir oversikt og grunnlag for politisk diskusjon og prioritering. Kommunens øverste ledelse ved folkevalgte og rådmenn skal ivareta eierrollen på vegne av innbyggerne. Bygninger og eiendommer er viktige ressurser i driften og utviklingen av kommunen. Betydelige verdier er lagt ned i eiendommene. Eierne bør stille seg spørsmål om hva kommunen eier, hva man trenger og hvordan kommunens eiendommer forvaltes. Økt kunnskap hos de folkevalgte bidrar dermed til bedre langsiktig eierskap.

Veilederen deler eiendomsmassen inn i tre porteføljer:

1. Tjenestebygg/ formålsbygg¹⁷
2. Boliger¹⁸
3. Strategiske eiendommer¹⁹

Det presiseres videre at et godt løpende vedlikehold er lønnsomt, og at hver kommune må utføre planlagt vedlikehold over flere år. Manglende vedlikehold vil ifølge veilederen tvinge frem en tidligere total rehabilitering som koster

¹⁵ Appendiks 2 «Årsakssammenhenger, konsekvenser og forbedringsmuligheter» til rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren. Fra forfall til forbilde».

¹⁶ KS, Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold, en veileder for folkevalgte og rådmenn.

¹⁷ Består av skoler, barnehager, sykehjem, kulturhus, rådhus, idrettsbygg m.m.

¹⁸ Består av kommunens eide og leide boliger til vanskeligstilte, personalboliger og boliger til andre formål.

¹⁹ Består av alle kommunens bebygde og ubebygde grunneiendommer for gjennomføring av kommunale planer og politikk når det gjelder boligbygging, næringsutvikling, sentrumsutvikling, kultur, idrett, fremføring av vei, vann og kloakk, tilrettelegging for friluftsmål samt den kommunale virksomhetens framtidige behov for arealer.

mange millioner og som finansieres med lån. Med lånene øker driftsutgiftene i form av årlige renter og avdrag som kan utgjøre langt høyere kostnader per kvm/år enn det et planmessig vedlikehold ville utgjøre.

Det fremheves også hvor viktig det er å ha oversikt over en eiendoms tilstandsgrad, og prioritere tiltakene ut fra denne. For å gjøre riktige prioriteringer trengs et godt beslutningsgrunnlag. Et minimumskrav til eiendomsforvalterne er ifølge veilederen at de rapporterer tilstand på all kommunal bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader. Rapporten kan og bør også inngå i kommunens årsrapport.

Ifølge veilederen kan man grovt sett si at dersom kommunen følger lover og forskrifter for sine bygg, har man en rimelig godt vedlikeholdt bygningsmasse som ivaretar brukernes behov for helse, miljø og sikkerhet i den daglige virksomheten.

Veileder fra KS - «God kommunal eiendomsforvaltning»

I veilederen «God kommunal eiendomsforvaltning» fra KS sies følgende om vedlikehold:

Vedlikeholdsplanlegging er en viktig prosess for å sikre bygningsmassens verdi over tid. Et godt vedlikehold fører til lang levetid på materialer og dermed god økonomi. Prosessen består av:

- *Utvikle en vedlikeholdsstrategi*
- *Lage en vedlikeholdsplan*
- *Utføre vedlikeholdet*

De tre oppgavene skal henholdsvis ivaretas av det strategiske, taktiske og operative nivået i kommunen

I veilederen er det vist til at forvaltning av kommunens eiendommer er organisert forskjellig i de enkelte kommuner. Det kan være at den enkelte enhet selv står for vedlikehold, eller at vedlikehold er skilt ut i en egen virksomhet. Konklusjonen etter å ha sett på forskjellige løsninger, er at selve organiseringen av hvordan vedlikeholdet utføres ikke er avgjørende. Det avgjørende for en god eiendomsforvaltning er et godt folkevalgt eierskap, og god kommunikasjon mellom eiendomsforvalteren og de folkevalgte.

2.4.3 RAPPORTER FORUM FOR OFFENTLIGE BYGG OG EIENDOMMER (FOBE)

I rapporten «Kartlegging av kommunens utgifter til vedlikehold av sine bygninger» (2006) uttaler FOBE at dersom en bygning over tid får mindre

vedlikehold enn nødvendig, vil standarden på bygget bli dårligere enn opprinnelig. For å få bygget tilbake til opprinnelig standard, vil det være behov for ekstra midler til vedlikehold. I en annen rapport av FOBE, «Bedre eierskap i kommunene» fra 2007 rettes fokus på hvordan kommunene håndterer sitt eierskap når det gjelder eiendomsforvaltningen. Det konkluderes også her med at eierorganet (bl.a. kommunestyret) i større grad bør delta som eiere.

3 FAKTA OG VURDERINGER

3.1 INNLEDNING OG NØKKELTALL

Sola kommune har kultur for å drive nøkternt, selv om kommunen sett utenfra oppfattes som en kommune med god økonomi. Men det har de siste tre årene vært en betydelig økning i kommunenes utgifter til vedlikehold.

Per mai 2017 er innrapportert bygningsareal som kommunene eier ca 156 500 kvm. Revisjonen har mottatt en oversikt over kommunens bygningsmasse per juni 2017, se vedlegg. I intervjuer ble det likevel antydnet at man ikke er sikker på at man har oversikt over alle bygg kommunen eier.

Kommunens bygg er arbeidsplass for ca. 1800 ansatte. Forsikringsverdien for kommunens bygg utgjør ca. kr 4,55 mrd., og i 2017 brukes (budsjett) ca. 0,3 % av forsikringsverdien til vedlikehold. Det er budsjettet med i underkant av kr 13,6²⁰ mill. til vedlikehold av kommunens bygg i 2017. Bygningsmassen består av både nye og gamle bygg innenfor hver sektor.

3.2 KOSTNADSUTVIKLING OG UTVIKLINGEN I VEDLIKEHOLDSOMFANG

Tabellen under viser utviklingen i kommunens vedlikeholdsutgifter knyttet til bygg de siste tre år²¹:

Tabell 2 – Vedlikeholdsutgifter ²² 2014-2016			
	2014	2015	2016
Vedlikehold bygninger	kr 12 208 866	kr 14 779 956	kr 12 707 252
Matriell - Vedlikehold bygninger	kr 1 110 443	kr 941 471	kr 999 403
Sum	kr 13 321 323	kr 15 723 442	kr 13 708 671

Av tabellen ser vi at kommunens vedlikeholdsutgifter har økt med ca. 3% siden 2014. 2015 hadde dog en økning i vedlikehold på 18% i forhold til 2014, for så å reduseres med 13% til 2016. Dett skyldes at det i 2015 ble noe overskridelser

²⁰ Tildelte tiltaksmidler er ikke inkludert i dette tallet

²¹ Kilde: Sola kommunes regnskap 2014-2016, Det var først i overgangen fra 2014 til 2015 artene 12303 og 12503 ble splittet i to; 12303 ble til 12303 og 12304 og 12503 ble til 12504. Før det var det ikke skilt på planlagt og ikke planlagt vedlikehold i budsjett/regnskap.

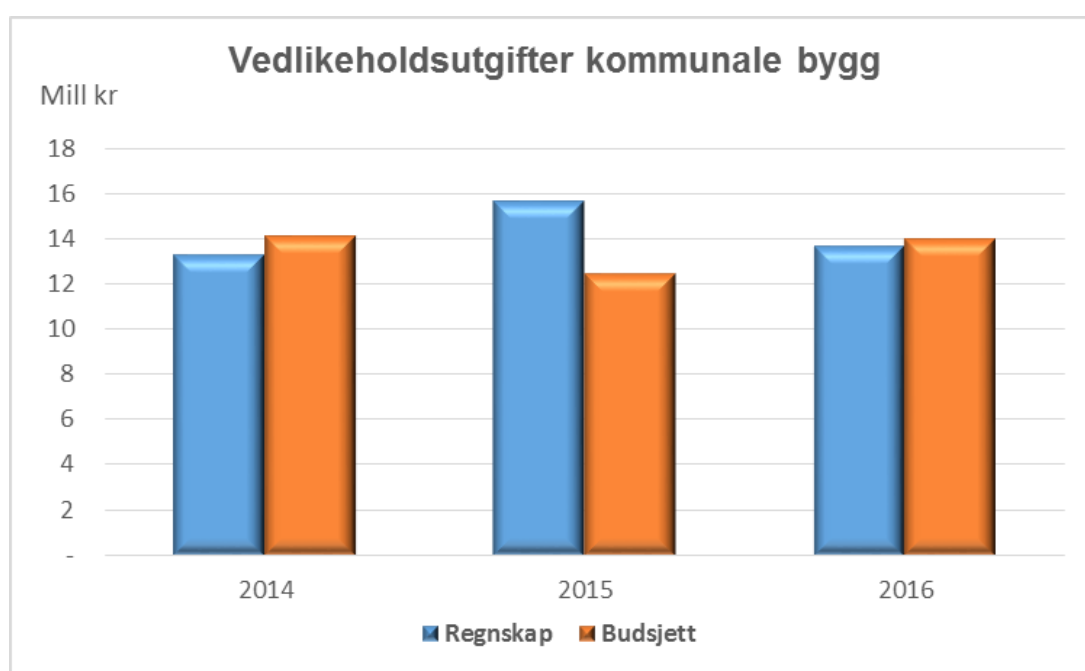
Forklaring: 12303-Vedlikehold bygninger (planlagt), 12304-Vedlikehold bygninger (ikke planlagt), 12503-Matrielt vedlikehold bygninger (planlagt) og 12504-Matrielt vedlikehold bygninger (ikke planlagt)

²² Dette inkluderer ikke lønn til vaktmestere eller andre ansatte.

på planlagt vedlikehold. Men det største avviket i forhold til budsjett kom på ikke-planlagt vedlikehold, som alene står for 62% av budsjettoverskridelsen. I følge personer vi intervjuet ble det tatt flere «skippertak» på vedlikehold, spesielt på skoler og kommunale boliger i 2015.

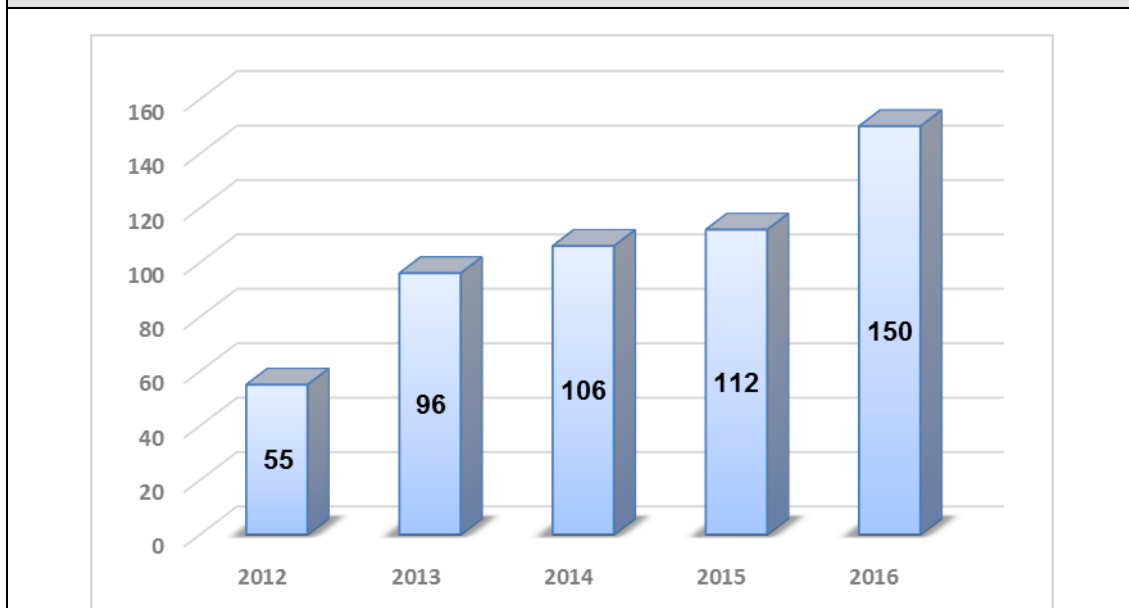
Men i følge tallene vi har analysert er 2015 mer et unntaksår med hensyn til budsjettoverskridelser. Ellers viser trenden at budsjettene som settes er tilstrekkelige med hensyn til å gjennomføre det som er besluttet av planlagt vedlikehold.

Figur 5 – Totale vedlikeholdsutgifter 2014-2016 Regnskap vs. Budsjett (justert)



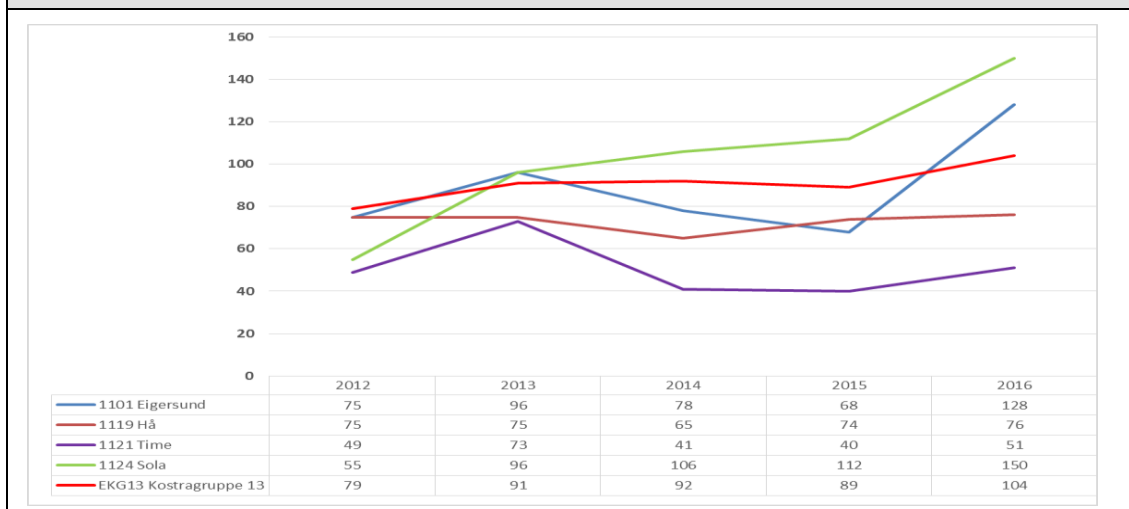
Figuren nedenfor illustrerer nivået på rapporterte vedlikeholdsutgifter per kvm for Sola kommune i årene 2012 til 2016²³.

²³ Kilde: KOSTRA

Figur 6 – KOSTRA – tall for utgifter til vedlikehold per kvm:

Av figuren ser vi at kommunens utgifter til vedlikeholdsaktiviteter per kvadratmeter har økt markant siden 2012. Økningen på hele 34% fra 2015 til 2016 skyldes i hovedsak at vedlikehold utført som en del av «Tiltakspakken for økt arbeidsledighet»²⁴ i 2016 er inkludert i tallene rapportert til Kostra.

Figuren nedenfor illustrerer nivået på rapporterte vedlikeholdsutgifter per kvm for Sola, tre andre kommuner i regionen og Kostragruppe13, for årene 2012 til 2016:

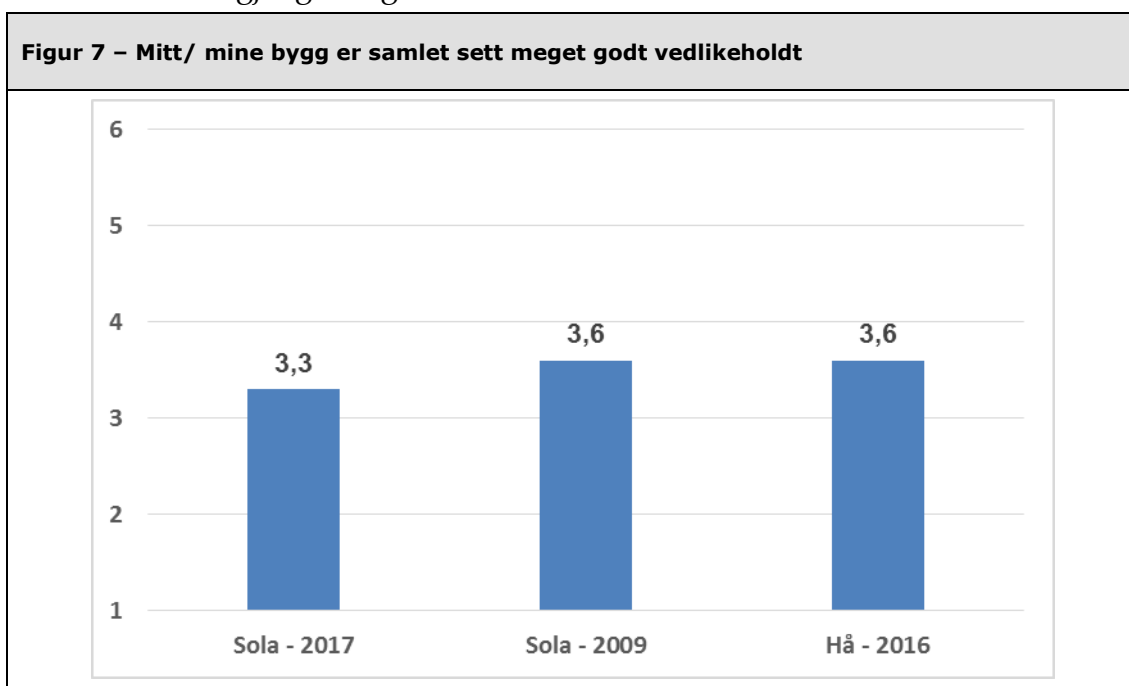
Figur 7 – KOSTRA – tall for utgifter til vedlikehold per kvm:²⁵

²⁴ I budsjettet for 2016 foreslo Regjeringen en tiltakspakke på 4 milliarder kroner, hovedsakelig med midlertidige tiltak rettet mot områdene og næringene som har opplevd sterk vekst i ledigheten i forbindelse med fallende oljepriser. Av denne tiltakspakken ble Sola Kommune bevilget i ca 16,3 mill kr i 2016, hvorav ca 14 mill kr ble øremerket konkrete tiltak knyttet til eiendom.

²⁵ Kilde: KOSTRA

I denne sammenligningen er det kun tatt hensyn til de tallene som er innberettet, det er ikke tatt hensyn til bygningenes tilstand eller tidligere beregnet etterslep. Av figuren ser vi at siden 2013 er det Sola som har brukt mest vedlikeholdsmidler per kvm, og har hatt størst økning, mens Time har brukte minst.

I spørreundersøkelsen som ble gjennomført ba vi respondentene svare på påstanden *Mitt/ mine bygg er samlet sett meget godt vedlikeholdt* på en skala fra 1 til 6, hvor 6 er best. Figuren sammenligner resultatet med tilsvarende undersøkelse som ble gjennomført i Sola kommune i 2009 og i Hå kommune i 2016. Resultatet gjengis i figuren under:



Resultatet viser en lavere tilfredshet i Sola angående vedlikehold på eget bygg enn i 2017, sammenlignet med undersøkelsen i 2009 og i HÅ kommune i 2016.

I 2008 gjennomførte KS en omfattende undersøkelse²⁶ av tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse. Sola var ikke med i denne undersøkelsen og fikk dermed ikke beregnet vedlikeholdsetterslepet på kommunens bygg.

Kommunen har per mai 2017 ingen oversikt over totalt vedlikeholdsetterslep på sine bygg. Ut i fra registreringen som er lagt inn i IK-Bygg kan en få opplysninger om vedlikeholdsetterslep per bygg og samlet. Ettersom kommunen foreløpig kun har registrert barnehager og skoler i IK-bygg er det

²⁶ Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde (KS 2008) utarbeidet av PricewaterhouseCoopers og Multiconsult.

også kun på disse områdene at kommunen har oversikt over vedlikeholds-
etterslepet. Arbeidet med gjennomgang og registrering pågår i skrivende stund,
total oversikt over skoler og barnehager er derfor ennå ikke komplett.

Følgende påstand ble fremmet i spørreundersøkelsen: «Jeg oppfatter at
kommunens eiendomsansvarlige har tilfredsstillende oversikt over vedlikeholdsbehovet
for mitt bygg» Over 75% av respondentene var middels eller mer enige i denne
påstanden. Intervjuer med brukerne viser at god kommunikasjon med
driftslederne direkte, og driftsledernes kunnskap og kjennskap til byggene
gjorde at det lokalt per bygg blir oppfattet at det er god oversikt over
vedlikeholdsbehov.

Per juni 2017 er totalt vedlikeholdsetterslep registrert i IK-bygg (i hovedsak
registrert på kommunens skoler og barnehager) overkant av kr 53 mill²⁷.

I KS-rapporten fra 2008 har Multiconsult utarbeidet en modell som gir en årlig
vedlikeholdskostnad på kr 170,- per kvm med en levetid på 60 år og kr 100,- per
kvm med en levetid på 30 år. Disse beregningene er et gjennomsnitt for
kommunens totale bygningsmasse. Andre eiendomsaktører, f.eks. Statsbygg,
kan gå ut fra andre beregninger fordi de har en annen bygningsmasse med et
annet vedlikeholdsbehov. Etterslepet akkumuleres da slik:

Med utgangspunkt i beregnet areal rapportert i Kostra for 2014 på 145 500 kvm
og årlig vedlikeholdskostnad på kr 106,- per kvm ekskl. lønn til vaktmesterne²⁸:

- Ca. -0,9 mill. kr per år hvis byggene skal leve i 30 år
- Ca. 9,3 mill. kr per år hvis byggene skal leve i 60 år

Med utgangspunkt i beregnet areal rapportert i Kostra for 2015 på 151 700 kvm
og årlig vedlikeholdskostnad på kr 112,- per kvm ekskl. lønn til vaktmesterne²⁹:

- Ca. -1,8 mill. kr per år hvis byggene skal leve i 30 år
- Ca. 8,8 mill. kr per år hvis byggene skal leve i 60 år

Dette er grove anslag, men det gir et bilde av hvordan situasjonen utvikler seg.

²⁷ Ca 50% av det total antallet barnehager og skoler som er registrert i IK-Bygg har foreløpig fått tilstandsvurdering med
tallsatte kostnader for utbedring

²⁸ I beregningene har vi antatt at kommunens bygningsmasse er på hhv. 145 000 kvm og 151 000 kvm i 2015 beregnet ut i
fra Kostra. Det er knyttet noe usikkerhet til totalt antall kvm på kommunale bygg i kommunen. Tar ikke med 2016 i
beregningen da tall fra «Tiltakspakken for økt arbeidsledighet» er et midlertidig tilskudd og dermed ikke representativt
for framtidige kostnader.

²⁹ I beregningene har vi antatt at kommunens bygningsmasse er på hhv. 145 000 kvm og 151 000 kvm i 2015 beregnet ut i
fra Kostra. Det er knyttet noe usikkerhet til totalt antall kvm på kommunale bygg i kommunen. Tar ikke med 2016 i
beregningen da tall fra «Tiltakspakken for økt arbeidsledighet» er et midlertidig tilskudd og dermed ikke representativt
for framtidige kostnader.

VURDERING

Kommunens vedlikeholdsutgifter per kvadratmeter har hatt en markant økning de siste årene.

Spørreundersøkelsen fra 2009 og 2017 viste en liten nedgang på 0,3 i tilfredshet angående vedlikeholdet ved eget bygg. Vi kan ikke trekke konklusjoner på bakgrunn av dette, men det gir indikasjoner om at vedlikeholdsbehovet i kommunen har økt de siste åtte årene, og vil fortsette å øke hvis ikke vedlikeholdsmidlene øker. Sola kommune var ikke med i KS-undersøkelsen i 2008 hvor ca. 130 kommuner og fylkeskommuner fikk beregnet vedlikeholdsetterslep for deres bygningsmasse.

Med 2015-nivå på vedlikeholdsutgifter – kr 112,- per kvm – vil etterslepet fortsette å øke – anslagsvis med kr 8,8 mill. per år ved 60 års levetid, mens beregningen viser at man bruker for mye (kr 0,9 mill per år) på vedlikehold ved 30 års levetid på byggene. Denne oppstillingen blir skjematisk, da dagens alder og levetid på bygg vil variere. Modellen tar heller ikke høyde for eksisterende vedlikeholdsetterslep, og ekstrainsatsen på vedlikehold i 2015 har bidratt til å redusere dette. Men tallene kan gi en indikasjon på hvilke retning vedlikeholdsøkonomien kan utvikle seg gitt at man kommer ajour med hensyn til etterslep.

Det er etter vår vurdering viktig at vedlikeholdsbehov presenteres politisk slik at en styrker politisk forankring og synliggjør behovet for vedlikeholdsmidler.

ANBEFALINGER

Kommunen har ikke foretatt beregninger av totalt vedlikeholdsetterslep på kommunens bygg, og har dermed ingen total oversikt. Gjennom vedlikeholdsplanlegging har man utarbeidet oversikt over vedlikehold som bør gjennomføres, men dette er så langt ikke gjort beregninger med hensyn til kostnader knyttet til dette. Gjennom innføring av internkontrollsystemet IK-Bygg har kommunen skaffet seg oversikt over vedlikeholdsetterslep på kommunens skoler og barnehager som per mai 2017 er på ca. kr 53 mill. Ved å fullføre registreringen av kommunens bygg den få oversikt over totalt vedlikeholdsetterslep på kommunens bygg.

Det anbefales derfor at arbeid med gjennomgang av bygg og registrering av vedlikeholdsbehov i IK-Bygg prioriteres. Det er i denne sammenheng også viktig av det gjøres vurderinger av faktiske kostnader knyttet til dette vedlikeholdet.

3.3 SYSTEM OG RUTINER FOR KARTLEGGING AV VEDLIKEHOLD

Vedlikehold gjennomføres i to kategorier, planlagt og ikke-planlagt vedlikehold. Planlagt vedlikehold er resultat av en forutgående innmeldings- og prioriteringsprosess. Endelig prioritering foretas i tjenesteområdet, mens det overordnede budsjett for hele tjenesteområdet godkjennes i kommunestyret.

3.3.1 INNMELDING AV BEHOV FOR VEDLIKEHOLD

Ikke-planlagt vedlikehold meldes inn gjennom flere kanaler av brukerne av kommunens bygg. Ifølge spørreundersøkelsen gir ledere/ verneombud i 58 % av tilfellene tilbakemelding til vaktmester angående vedlikeholdsbehov. 22,5% benytter seg av kommunens interne henvendelsessystem, som er en database i Lotus Notes. Ca 7% har benyttet IK-bygg, mens ca 12,5% benytter andre innmeldingskanaler.

Dette viser at kommunen ikke har noe enhetlig system for registrering og oppfølging av vedlikehold. En samlet oversikt og kontroll over hva som skal gjennomføres og har blitt gjennomført er derfor vanskelig å etablere. Intervjuer gjennomført med brukere av bygg viser den samme trenden. Intervjurunden ga imidlertid indikasjoner om at de som har en fast driftsleder på sitt bygg i større grad gir beskjed direkte til vaktmester, uten å registrere i det interne henvendelsessystemet eller via andre kanaler. I flere tilfeller noteres det på en lapp som vaktmester ser når han kommer på bygget, eller sendes e-post direkte til vaktmester. I motsatt tilfelle - ved ambulerende vaktmester - oppfattes ordningen med registrering i det interne henvendelsessystemet eller i IK-bygg som god og hensiktsmessig. Ifølge spørreundersøkelsen opplever ledere/verneombud det som enkelt å gi beskjed om behov for vedlikehold (snitt 4,9). Gjennom intervjurunden får vi et positivt inntrykk av driftslederordningen som er etablert i kommunen, og at det meste blir fikset relativt fort. Vi får videre inntrykk av at ordningen er personavhengig og at de fleste foretrekker å ha en fast driftsleder å forholde seg til. Dette handler om kjennskap og personlige relasjoner, samt at driftslederen får inngående kjennskap og kunnskap om det enkelte bygg.

3.3.2 SYSTEM FOR PLANLAGT VEDLIKEHOLD

KS anbefaler i sin veileder til folkevalgte og rådmenn³⁰ at kommunestyret må gi forvalter i oppgave å rapportere i hvilken grad bygningene og de offentlige kravene er tilfredsstillt. Rapporteringen må også inneholde forslag til tiltak.

³⁰ KS, Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og rådmenn

Minimumskrav til eiendomsforvalterne er ifølge veilederen at de rapporterer tilstand på all kommunal bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader. Rapporten bør også inngå i kommunens årsrapport.

IK- BYGG

IK-Bygg er et internkontrollsystem som synliggjør byggets tilstand og skaderisiko slik at det blir lettere å rapportere og dermed få politisk forankring for nødvendig vedlikehold³¹.

IK- Bygg skal gi følgende fordeler:

- Lettere å få gjennomslag for vedlikehold i budsjettforhandlinger
- Lettere å nå fram med informasjon til rådmenn, folkevalgte, innbyggere, brukere og presse

IK-Bygg består av en enkel og praktisk sjekklister som besvares ved hjelp av trafikklys som kartlegger tilstanden på byggene. Sjekklisten bidrar til å tydeliggjøre plassering av ansvar og stimulere til samarbeid – også med brukerne av byggene. Dette bidrar til:

- Redusert skaderisiko kan gi redusert forsikringspremie
- Forenkler kommunikasjon med tilsynsmyndighetene
- Sammenligne tilstand med andre kommuner

I dataprogrammet blir det gjort en reell teknisk registrering på de enkelte bygg, hvor tiltak blir registrert med tallverdier:

Tabell 3 – Kartlegging av tilstand

Tabell 3 – Kartlegging av tilstand

³¹ <http://kommune.ikbygg.no/frontpage/signin>

Systemet fungerer slik at 0 og 1 har «grønt lys», 2 har «gult lys» og 3 har «rødt lys». Dette gjør det veldig enkelt å se hvilke vedlikehold som er mest nødvendig. Målet er at denne kartleggingen skal si noe konkret om konsekvens og kostnad ved utsatt vedlikehold. Denne typen kartlegging gir også et godt visuelt bilde av rapportering og prioritering av vedlikehold.

STATUS SYSTEM FOR VEDLIKEHOLD

Sola kommune tok i bruk IK-Bygg i 2015. Per mai 2017 er de fleste av kommunens bygg registrert under bygningstype og bygningsnavn i systemet. Det ble prioritert å starte med tilstandsregistreringer av kommunens barnehager og skoler. Dette arbeidet er ennå ikke slutført, ca 50% gjenstår, men fortsetter fortløpende. Ambisjonen, i følge eiendomssjefen, er 15-20% tilstandsanalyser årlig som skal registreres i IK-bygg. Det er for øvrig ikke utarbeidet noen klar plan for når alt skal være registrert i IK-bygg.

Registreringen innebærer ifølge driftsleder Team Sør, som også er kommunens «superbruker» og IK-Bygg administrator, en omfattende gjennomgang av hvordan tilstanden på bygget er i dag. Mangler og feil som registreres blir priset i samråd med fagpersonell slik at totalt vedlikeholdsetterslep kan beregnes. Innholdet og omfanget av det som til nå er registrert i IK-Bygg er ennå ikke tilstrekkelig som grunnlag til utarbeidelse av for eksempel vedlikeholdsbudsjetter, verken samlet for kommunen eller per bygg. Men funksjonalitet i systemet muliggjør dette.

For 2016 var totalt vedlikeholdsbudsjett i underkant av 14 mill. kr. Dette var ikke spesifisert per skole eller barnehage, men fordelt på tjenester under betegnelser som «Drift/vedlikehold skoler», «Drift/vedlikehold barnehager» og «Administrasjonsbygg» for å nevne noen eksempler

Ifølge eiendomssjef utarbeides det en prioritert plan for vedlikehold hvor disse midlene skal benyttes. Gjennom intervjuer fikk vi indikasjoner om at flere av lederne savnet en vedlikeholdsplan for sitt bygg. Men en tett og god dialog med driftsleder gjør at de likevel er informert om planlagte aktiviteter.

Ifølge IK-Bygg skal forvalter en gang i året sammen med bruker, gjennom vernerunder kartlegge tilstanden på bygget. Internkontrollsystemet fremmer følgende årshjul for internkontroll:

Figur 10 – Årshjulet for internkontroll, kilde: IK-Bygg

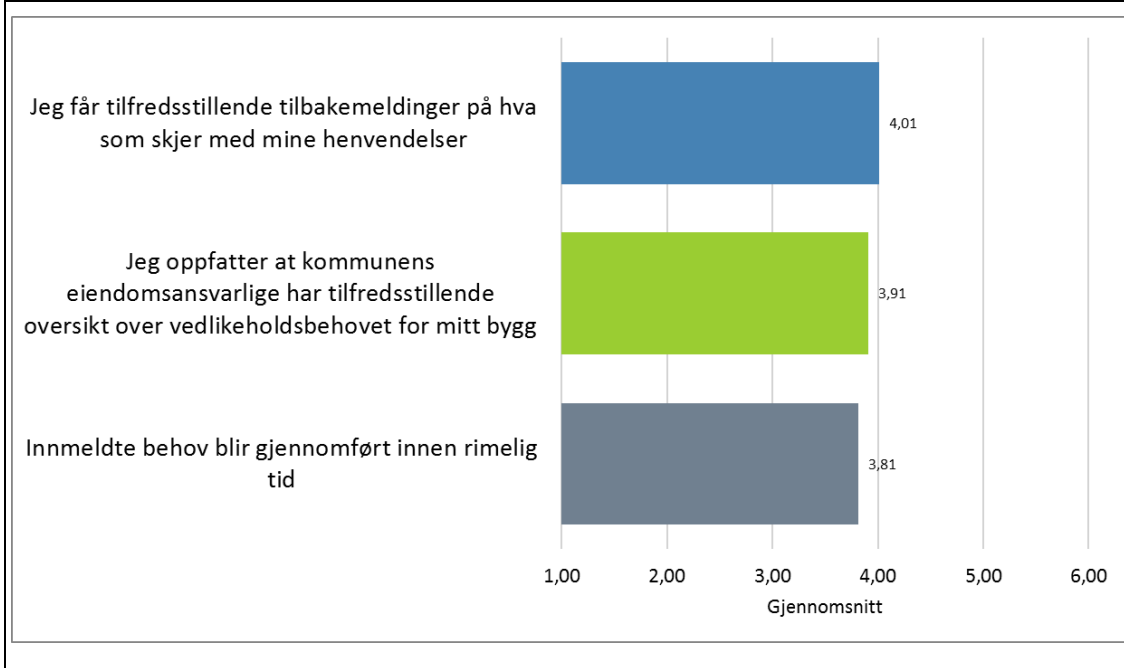


Etter vår gjennomgang forstår vi det slik at det varierer hvordan vernerunder organiseres og gjennomføres. Det ligger til en rektors eller barnehagestyrers oppgave å gjennomføre verne- og HMS-runder på sitt bygg. Alle vi snakket med har gjennomført slike runder, men det er i hovedsak der driftsleder også er involvert at eventuelle funn og merknader også blir registrert i IK-Bygg.

Før kommunen tok i bruk IK-Bygg hadde man ingen god oversikt over hvilke vedlikeholdsbehov som eksisterte i kommunen, og det var ingen samlede, systematiske og langsiktige planer for utførelse av vedlikehold.

Ettersom kommunen ikke har hatt oversikt over vedlikeholdsbehov har man tatt det som hastet mest og ellers har det vært en viss tilfeldighet ved hva som har blitt utført. Per i dag har kommunen relativt god oversikt over vedlikeholdsbehov på skoler og barnehager ettersom disse bygningene er i ferd med å registrert i IK-bygg. På dette området kan man derfor i dag foreta en reell prioritering av vedlikehold. I tillegg har den enkelte driftsleder relativt god oversikt innenfor sitt område.

I spørreundersøkelsen hadde vi flere spørsmål om relasjonen til eiendomstjenesten, tre av disse oppsummeres i figuren under:

Figur 10 – Relasjonen til eiendomstjenesten

Av figuren ser vi at ledere/ verneombud ved kommunens bygg er relativt godt fornøyd med kontakt og oppfølging fra kommunens eiendomsansvarlige.

Alle vi snakket med hadde gått gjennom en grunnleggende opplæring i bruken av IK-Bygg.

Følgende oversikt var ønsket i bestillingen fra kontrollutvalget:

Prosentvis fordeling av forebyggende vedlikehold (FV) og korrigerende vedlikehold (KV³²) for kommunens bygningsmasse.

Per i dag blir det ikke registrert i noe felles system hva som er forebyggende vedlikehold og korrigerende vedlikehold. Eneste regnskaps og budsjettmessige fordelingen er per tjeneste, som skiller mellom type bygg/område, og om vedlikeholdet er planlagt eller ikke-planlagt.

VURDERINGER

I forbindelse med de årlige budsjetttrundene foretas det gjennomganger av bygg og innmelding av behov for vedlikehold og utbedringer. Eiendomsavdelingen foretar videre en vurdering og prioritering av hvilke tiltak som bør gjennomføres og kostnader forbundet med dette. Sluttresultatet er budsjetter til gjennomføringen av konkrete tiltak. I intervjuer framkom det påstander om at det i tidligere år har vært utfordringer med hensyn til å «bruke opp» budsjettene

³² Forebyggende vedlikehold = Planlagt vedlikehold, Korrigerende vedlikehold = Ikke-planlagt vedlikehold,

på planlagt vedlikehold. Dette skyldes i følge tilbakemeldinger at det ikke alltid er like god styring med hvilke aktiviteter som skal gjennomføres, det blir da opp til den «lokale» driftsleder å avgjøre hva som til enhver tid skal prioriteres. Dette i kombinasjon med at ikke-planlagt vedlikehold ofte får prioritet, da dette er saker som oftere bærer preg av at det haster å få de gjennomført, gjør at konkrete aktiviteter knyttet til planlagt vedlikehold ikke blir gjennomført etter planen.

IK-Bygg er i ferd med å implementeres som byggforvaltningssystem, men brukerne av systemet savner en overordnet plan og strategi for bruk av systemet.

ANBEFALINGER

Vi anbefaler at kommunen etablerer god oversikt og rutiner for oppfølging på administrativt nivå i Eiendom for å sikre at vedlikehold gjennomføres i samsvar med vedtatte aktiviteter og budsjetter.

Administrativt nivå i seksjon Eiendom må utarbeide en konkret plan for implementering av IK-Bygg, herunder tidsplan for når bygg skal være registrert og med hvilken kvalitet/detaljnivå, samt plan for opplæring av brukere av systemet. Videre må det utarbeides en strategi for bruken av systemet. For eksempel å bruke systemet til å ha oversikt over vedlikeholdsetterslep, planlagte og ikke-planlagte aktiviteter, innmelding og oppfølging av vedlikehold, og som grunnlag for prioritering og innspill til budsjettprosessene.

IK-Bygg kan også nyttes til planlegging og differensiering av type vedlikehold. Da kan man både i planfasen og etter at tiltak har blitt gjennomført lage statistikker og fordelinger av vedlikeholdet.

Dette bør videre inngå som en del av plan og strategi for implementering og bruk av IK-Bygg i Sola kommune.

3.4 KOMMUNENS FORVALTNING AV REALKAPITALEN

Realkapitalen her er verdier kommunen har bundet opp i eiendommer eid, driftet og vedlikeholdt av kommunen. En god og kostnadseffektiv forvaltning av eiendommene betinger en hensiktsmessig organisering av forvaltningen

3.4.1 KOMMUNESTYRET SOM OVERORDNET EIER

Det som kjennetegner kommuner som lykkes med vedlikehold er god kommunikasjon mellom kommunestyret som folkevalgt eier, formannskapet som operativ eier og eiendomsforvalteren³³. Eiendomsforvalteren må få

³³ KS Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – en veileder for folkevalgte og rådmenn

anledning til å rapportere om tilstand, utfordringer og muligheter knyttet til eiendommene. De folkevalgte må stille krav til god forvaltning og rapportering som gir oversikt og grunnlag for politisk diskusjon og prioritering. Kommunens øverste ledelse ved folkevalgte og rådmann skal ivareta eierrollen på vegne av innbyggerne. Bygninger og eiendommer er viktige ressurser i driften og utviklingen av kommunen. Betydelige verdier er lagt ned i eiendommene. Eierne bør stille seg spørsmål om hva kommunen eier, hva man trenger og hvordan kommunens eiendommer forvaltes.

I Sola er det kommunen som eier sine formålsbygg. I kommunens regnskap har byggene en bokført verdi på i overkant av 1,9 milliarder kr per 31.12.2016³⁴. Dette utgjør en stor del av de materielle verdiene kommunen har.

Eiendomssjefen har tatt initiativ til opplæring av eiendomsforvaltning som en del av folkevalgtopplæringen. Opplæring har blitt gjennomført en gang og det var frivillig oppmøte for de folkevalgte. Det har senere ikke blitt fulgt opp ved at de som ikke deltok første gang har fått tilbud om opplæring. Det ble heller ikke ført noen oversikt over hvem som har fått opplæring.

3.4.2 ADMINISTRATIV ORGANISERING

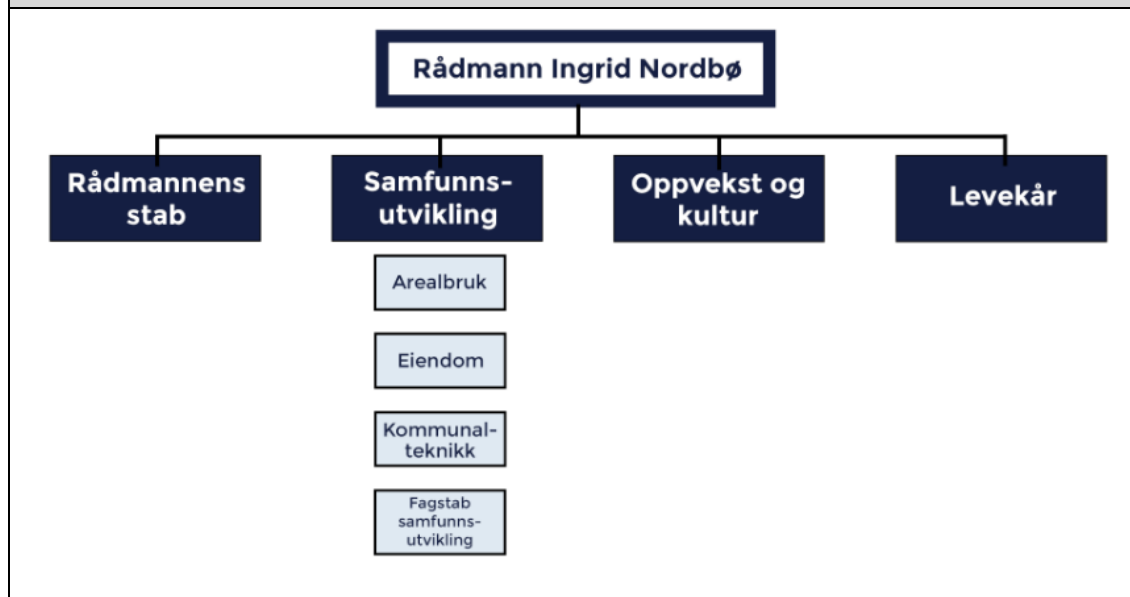
Hovedmålet for tjenesteområdet Samfunnsutvikling³⁵ hvor eiendom er organisert er todelt; bidra til at virksomhetene i tjenesteområdet er godt integrert og samarbeider om de overordnede målene i kommuneplanen og gjennomføring av andre større overordnede planer, som områdeplan for Sola sentrum

Figuren under viser kommunens organisasjonskart.

³⁴ Kilde: Årsrapport 2016, Note 11, tabell: Varige driftsmidler

³⁵ Kilde: Årsmelding 2016, s. 79

Figur 8 – Organisasjonskart – Sola kommune med Samfunnsutvikling



Eiendom er ansvarlig for forvaltning, vedlikehold og nye investeringer/utbygginger knyttet til kommunens bygningsmasse. Dagens eiendomssjef ble ansatt i 2013, siden da har eiendom gått gjennom en omorganisering.

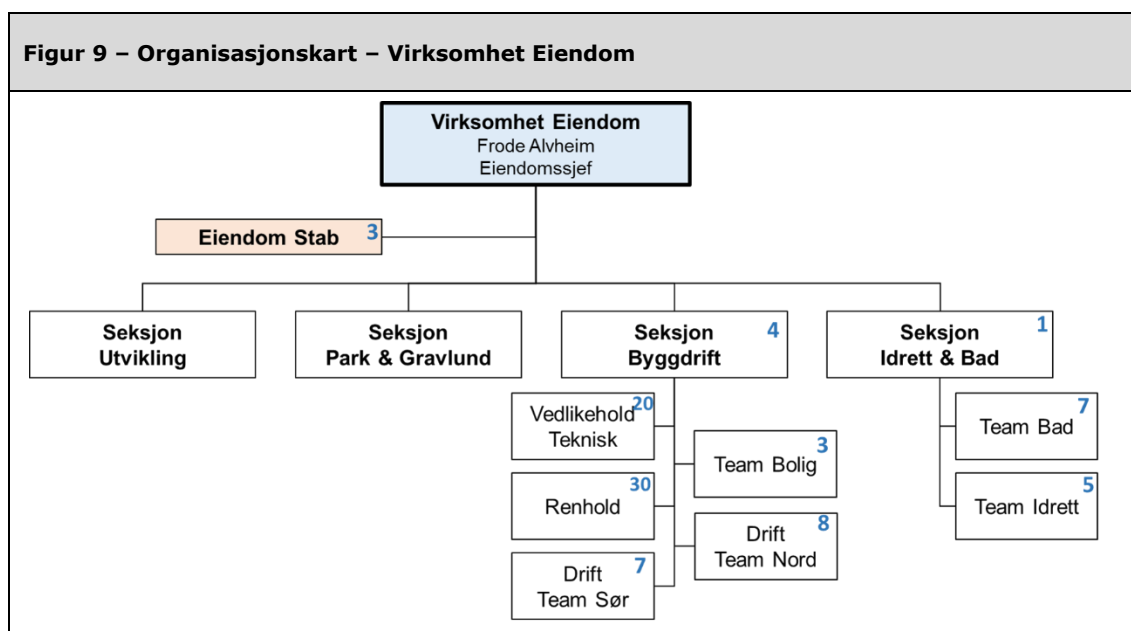
BDO AS ble av Sola kommune engasjert til å utrede mulig konkurranseutsetting av ulike tjenesteområder i Sola kommune. Vaktmestertjenester og bygningsvedlikehold var en del av denne utredningen. Rapporten ³⁶ ble overlevert Sola kommune i mars 2014. Konklusjoner fra denne rapporten, var: «Tjenesten vaktmester og annet bygningsvedlikehold er, slik den er organisert i dag, ikke klar for å ta i bruk konkurranseutsetting. På bakgrunn av tjenestebeskrivelsen og de økonomiske analysene anbefaler BDO følgende tiltak for virksomheten Eiendom; Kommunen bør vurdere om dagens organisering med forholdsvis like oppgaver i flere ulike seksjoner, og ulik organisering internt i virksomhet Eiendom er optimal i forhold til ressursutnyttelsen. Kommunen bør formulere tydelige arbeidsinstrukser knyttet til de ulike stillingene og vurdere innføring av TLA (tjenesteleveranseavtale) mellom virksomheten og de som bruker bygget. Kommunen bør se på oppfølging og kontroll av tjenestene fra ledelsen. Kommunen bør videreutvikle tilstandsbeskrivelse av byggene.».

Dette førte videre til følgende anbefaling fra Rådmannen med hensyn til organisering av virksomhet Eiendom: «Organisering – Seksjon Byggdrift må reorganiseres for å oppnå bedre ressursutnyttelse. Idrett og bad må vurderes som en egen seksjon, da dette er en stor og viktig leveranse til mange lag, foreninger og innbyggere i Sola kommune. Eiendomsforvaltningsoppgavene til virksomheten må samles og styrkes. God eiendomsforvaltning gir økt økonomisk handlefrihet. Rollene til Eier, Forvalter og

³⁶ BDO rapport «Utredning av mulig konkurranseutsetting av ulike tjenesteområder i Sola kommune» Oslo, 11. mars 2014

Bruker må tydeliggjøres. Er alle klar over sitt ansvar? Personifiserte tjenester må reduseres til et minimum.»

Basert på dette har organiseringen vist i figuren nedenfor blitt implementert. Tallene i boksene viser antall ansatte inkludert leder seksjon/team. Ikke alle disse er knyttet til vedlikehold, som renhold og noen under Idrett og Bad.



Oppgaver knyttet til vedlikehold av kommunale bygg håndteres i seksjonene Byggdrift og Idrett & Bad. Byggdrift har tre team direkte knyttet til bygningsvedlikehold, og ivaretar tjenester som tradisjonelt har blitt omtalt som vaktmestertjenester. Personene i disse stillingen har stillingsbetegnelsen driftsledere. Vedlikeholdsansvaret er delt inn i to team med geografisk ansvarsområde, nord og sør. Disse har ansvaret alle bygg innenfor sin sone, bortsett fra kommunale boliger, som ivaretas av Team Bolig. Idrettsanlegg og svømmehaller ivaretas av Seksjon Idrett & Bad.

I intervjuene framkom det at det er god kommunikasjon og et godt samarbeid mellom lederne for driftsteamene Sør, Nord og Bolig. Dette samarbeidet gjør at ansatte med spesiell kompetanse benyttes på tvers av teamene, og andre ressurskrevende aktiviteter kan gjennomføres på en effektiv måte.

Kontrollutvalget ønsket følgende i forbindelse med organisering av vedlikeholdsarbeidet:

Oppsett av ansvarsmatrise for gjennomføring av vedlikeholds aktiviteter, dvs. fra oppsett av vedlikeholdsplan, vedlikeholds-planlegging, vedlikeholds gjennomføring, til forbedringsvurderinger og vedlikeholdsplanjusteringer.

Basert på revisjonens gjennomgang har vi kommet fram til følgende arbeidsfordeling og ansvar, se tabell 4:

VURDERINGER

Tabell 4 – Roller og ansvar vedlikehold

	Innmelding vedlikeholds-behov	Estimering av kostnader	Prioritering vedlikehold	Overordnet vedlikeholds-planlegging	Koordinering av prosessen	Beslutte endelig prioritering	Godkjenning av vedlikeholds-budsjett	Godkjenning av budsjett til tjenesteområdet	Gjennomføring vedlikehold	Forslag endringer/ forbedringer
Formannskap - Kommunestyret								X		
Tjenesteområde Samfunnsutvikling							X			
Virksomhet Eiendom m/stab			X			X				
Økonomirådgiver Samfunnsutvikling					X					
Seksjon Byggdrift	X	X	X	X						X
Team Bolig	X	X								X
Drift Team Nord	X	X							X	X
Drift Team Sør	X	X							X	X
Seksjon Idrett & Bad	X	X	X	X						X
Team Bad	X	X							X	X
Team Idrett	X	X							X	X
Brukere av bygg	X									X

En god og økonomisk forsvarlig forvaltning av kommunenes eiendommer betinger en optimal utnyttelse av ressursene innenfor de rammer som er tilgjengelige. Videre er en god planlegging og prioritering av aktiviteter avgjørende med hensyn til kostnader nå og i framtiden.

Forebyggende aktiviteter vil alltid være et godt argument når det gjelder å spare framtidige kostnader. Men tilbakemeldingene er at forebyggende arbeid blir lite prioritert. Dette skyldes i hovedsak at ressursene må brukes på aktiviteter som må gjøres med hensyn til dagens tilstand på bygg, eller som haster av andre årsaker. Så lenge det er et reelt etterslep på vedlikehold som må gjennomføres, blir forebyggende arbeid mindre prioritert. I følge driftsledere er det mye de ser de kan gjøre som forebygging, men dette blir i dag ikke prioritert.

Innenfor hvert team er det flere driftsledere som igjen har ansvar for flere bygg. De fleste av disse har et «fast» kontorsted ved for eksempel en skole. For å dekke de andre byggene har Byggdrift ni biler som benyttes av driftslederne. Bruken av disse må planlegges og bilene går på rundgang mellom driftslederne. Dette gjør videre at bygg som ikke har en «fast» driftsleder med tilhold lokalt mener de får mindre besøk og oppfølging med hensyn til vedlikehold. Men totalt sett er tilbakemeldingen fra brukerne revisjonen snakket med, at vaktmesterordningen fungerer meget godt i kommunen.

ANBEFALING

Vi anbefaler kommunen å ytterligere styrke samhandling og oppfølging mellom Eiendom administrasjon og seksjonene som driver vedlikehold. Dette for å sikre god oppfølging av at vedtatte vedlikeholdsplaner, samt gi bedre grunnlag for god oversikt over nye behov og etterslep. IK-Bygg er et verktøy som kan benyttes positivt i denne sammenheng, men bør da brukes på alle nivåer fra administrasjon til bruker.

Videre bør det prioritere en andel forebyggende vedlikehold i vedlikeholdsbudsjettet.

3.5 KONSEKVENSER AV UTSATT / MANGLENDE VEDLIKEHOLD

ØKONOMISKE ASPEKTER

I NOU fra 2004 sies det:

Utvalget har vurdert hvordan planmessig vedlikehold påvirker forvaltningskostnadene over tid. Det enkle svaret på dette er at planmessig vedlikehold på et faglig riktig nivå er lønnsomt over tid, og vil føre til at forvaltningskostnadene blir lavere enn ellers. Å utsette vedlikehold for å spar penger er altså kortsiktig og fører til økte kostnader i det lange løp. Et dårlig vedlikehold har også andre følger når det gjelder helse, miljø og sikkerhet (HMS) for brukerne.

Den økonomiske siden ved manglende vedlikehold, eller manglende plan for vedlikehold er illustrert i KS' rapport – Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde, se kapittel 2.1.2.

KS uttaler i sin veileder³⁷ at utbedringer må gjøres planmessig over flere år og innarbeides i økonomiplanen, da det normalt ikke vil være rom for å rette opp alle forhold innenfor et budsjettår. En systematisk plan og en god oversikt er dermed avgjørende for effektiv gjennomføring av vedlikehold. KS skriver videre at: *Uten, eller ved lavt vedlikehold, vil bygget være nedslitt etter 15-20 år, og man blir «løpende» mellom akutte situasjoner om offentlige pålegg som krever ekstraordinære bevilgninger. Manglende vedlikehold tvinger fram en tidligere total rehabilitering som koster mange millioner, og som finansieres med lån. Med lånene øker driftsutgiftene i form av årlige renter og avdrag som kan utgjøre langt mer enn kr 100 per kvm per år».*

Det har blitt gjort et arbeid med å få oversikt over manglende vedlikehold og etterslep, men dette er ikke tallfestet. Total størrelse på dette er dermed ikke kjent. Vedlikeholdsbudsjett for 2017 er på kr 7 772 000 for planlagt vedlikehold og kr 5 808 000 for ikke-planlagt vedlikehold (se vedlegg)

EFFEKT PÅ ARBEIDSMILJØ OG TJENESTETILBUD

I spørreundersøkelsen stilte vi også spørsmål som ikke omhandler det økonomiske aspektet ved verdiforringelse, men mer om HMS-aspektet ved manglende vedlikehold. KS-rapporten *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold*

³⁷ Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold

oppsummerer samfunnsmessige konsekvenser av manglende vedlikehold, se kapittel 2.1.2. Dette er forhold som det i dag legges stor vekt på. I arbeidsmiljøloven fra 2005 heter det:

§ 4-4. Krav til det fysiske arbeidsmiljøet

- (1) *Fysiske arbeidsmiljøfaktorer som bygnings- og utstyrsmessige forhold, inneklima, lysforhold, støy, stråling o.l. skal være fullt forsvarlig ut fra hensynet til arbeidstakernes helse, miljø, sikkerhet og velferd.*

Respondentene ble bedt om å svare på påstander om forhold som blir påvirket av mangelfullt vedlikehold. Her pekte «Dårlig inneklima» og «Fuktproblemer» seg ut som områder med spesielle utfordringer

VURDERINGER

Utsatt og manglende vedlikehold får både økonomiske konsekvenser og konsekvenser for miljø, arbeidsmiljø, og i noen tilfeller for helsen til de som benytter bygget.

Årsaker til at vedlikehold blir utsatt, eller ikke gjennomført kan være flere:

- Blir ikke prioritert budsjettmessig
- Blir ikke sett på som nødvendig siden bygget likevel «snart» skal rehabiliteres eller byttes ut.
- Har ikke tilstrekkelig oversikt over det faktiske vedlikeholdsbehovet
- Ligger på vedlikeholdsplanen, men blir likevel ikke prioritert gjennomført

Det kan være flere årsaker, men dette er momenter som har framkommet gjennom intervjuer.

ANBEFALINGER

Vi anbefaler kommunen å:

- Benytte IK-Bygg til å etablere oversikt på faktisk vedlikeholdsbehov per bygg. Dette gjør kommunen bedre i stand til å gjøre «riktige» prioriteringer med hensyn til hvor budsjettmidlene bør benyttes.
- Etablere rutiner for bedre overordnet oppfølging av at planlagt vedlikehold faktisk blir gjennomført. Eventuelle endringer i vedlikeholdsplanen må godkjennes.

Etablere rutiner for prioritering av vedlikehold på bygg som skal avhendes, rives eller lignende. Det er eksempel i kommunen hvor vedlikehold har blitt nedprioritert siden bygget likevel skal rives, og slik har det nå vært i ti år for dette bygget. HMS-messig er ikke dette optimalt for brukerne.

3.6 NYBYGG OG VEDLIKEHOLD

NS 3454³⁸ – Livsykluskostnader for bygninger henviser i kapittel 6 til «lov om offentlige anskaffelser §6» hvor det står: «...det skal tas hensyn til livssykluskostnader og miljømessige konsekvenser av anskaffelsen». Dette er fulgt opp i forskrift til loven, §5-1 og 11.4 Krav til konkurransegrunnlaget "Ved utforming av kravene skal det legges vekt på livssykluskostnader og miljømessige konsekvenser av anskaffelsen". En helhetlig planlegging krever også at de prosjekterende tar ansvar for kostnader gjennom levetiden

Livssykluskostnader er summen av kapitalkostnad og alle kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling i brukstiden og restkostnad ved avhending.

Investeringer og nye utbygginger er et ansvar som også ligger til Eiendom i kommunen. I 2013 ble «Rutiner for kommunale byggeprosjekter» også kalt «Byggeinstruks³⁹» vedtatt i Sola kommunestyre. En oppdatert versjon av denne ble vedtatt 9. februar 2017.

Byggeinstruksen setter regler, rutiner og krav knyttet til gjennomføringen av byggeprosjekter i kommunen. Instruksens kapittel 2 sier: «Planlegging og gjennomføring av alle byggeprosjekter skal utføres med god kvalitet og gode vilkår for vedlikehold. Det skal legges vekt på miljøvennlige og energiøkonomiske løsninger og materialvalg for hele byggets driftsperiode.»

I følge Eiendom er dette noe de forsøker å ta hensyn til i planleggingen av nye bygg, men ser ofte at løsninger som oppfyller disse kravene blir noe dyrere i anskaffelse. Rimeligere løsninger blir derfor valgt for å spare penger på kort sikt. Det innrømmes samtidig at kommunen ikke innehar tilstrekkelig kompetanse på dette området i dag. Hva som faktisk er de beste løsningene i et LCC⁴⁰-perspektiv er derfor vanskelig å identifisere og dokumentere.

Vi spurte alle driftslederne vi snakket med om deres involvering med tanke på planlegging av nye bygg. De er i dag formelt sett ikke en del av denne prosessen. Generelt var det noe frustrasjon over at de ikke blir involvert, da de allerede innehar mye kompetanse og erfaringer rundt materialvalg og vedlikehold, og kan basert på dette si noe om hva som kan være gode løsninger, både levetidsmessig og økonomisk i forhold til løpende vedlikehold.

VURDERINGER

Lov om offentlige anskaffelser stiller klare krav til at det skal tas hensyn til livssykluskostnader og miljømessige konsekvenser ved nye investeringer på bygg. Men dette hensynet ses også opp mot en presset kommuneøkonomi.

³⁸ NS 3454 – Livsykluskostnader for bygninger

³⁹ Rutiner for kommunale byggeprosjekter (Byggeinstruks), vedtatt Sola kommunestyre 9/2-2017

⁴⁰ LCC = Life Cycle Cost (Livssykluskostnader) Er summen av investeringskostnad samt alle kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling i bruksfasen av et bygg, fratrukket restverdi ved avhending.

«Beste» løsning i et LCC-perspektiv blir derfor ikke alltid valgt. At kommunen selv har utarbeidet en byggeinstruks ses deform i denne sammenheng på som meget positivt. Her følges kravene i loven opp i sterkere grad enn hva loven krever. Der loven sier at det «skal tas hensyn til...», sier kommunen selv at «*Det skal legges vekt på miljøvennlige og energiøkonomiske løsninger og materialvalg for hele byggets driftsperiode.*»⁴¹. Vedlikehold er en viktig faktor i dette bildet, og må tas med som en del av planleggingen av nye bygg.

ANBEFALINGER

Vi anbefaler kommunen å:

- Inkludere planlegging av framtidig vedlikehold som en del av Byggeinstruksen. Det er da spesielt viktig å ta hensyn til forebyggende vedlikehold, slik at kostnadene ikke øker og man kommer i en situasjon med vedlikeholdsetterslep.
- Benytte kompetansen som allerede er i kommunen, ved driftslederne, i planleggingsprosessen for nye bygg og rehabiliteringer.
- Bruke instruksen slik den er skrevet, og sikre etterlevelse av denne.

3.7 ANDRE FORHOLD

Vedlikehold og rehabiliteringer medfører mye avfall. Det kan være bygningsmaterialer, maling, lyspærer og lysstoffrør for å nevne noe. Noe av dette avfallet kommer i kategorien «Farlig avfall».

Avfallsforskriften (kapittel 11 og 16) stiller krav om at virksomheter som har leveringsplikt for farlig og eller radioaktivt avfall, skal gi tilstrekkelige opplysninger om avfallet ved levering (jf. §§11-12 og 16-9). Det skal derfor fylles ut et deklarasjonsskjema som er godkjent av Miljødirektoratet og Statens Strålevern. Opplysningene er nødvendig for at den videre håndteringen av avfallet skal skje på forsvarlig måte.

Under befaringer og besøk i forbindelse med intervjuer, observerte revisjonen større lokale lagre av avfall kategorisert som «Farlig avfall». ⁴² Dette ble oppbevart i umiddelbar nærhet til hvor mange barn ferdes daglig.

Som eksempel blir det oppbevart mye lysstoffrør. Disse inneholder kvikksølv som kan lekke ut dersom rørene knuses. Både dampen og pulveret er skadelig og forurensrer tilgrensende områder. EE-avfall inneholder ellers ulike farlige stoffer og komponenter, hvorav noen er fokuserte miljøgifter.

⁴¹ Rutiner for kommunale byggeprosjekter (Byggeinstruks), vedtatt Sola kommunestyre 9/2-2017

⁴² Se vedlegg - Bilder fra driftslederkontorer

Folkehelseinstituttet anbefaler inntil 15 minutter utlufting⁴³ ved knusing av et lysstoffrør, noe som understreker alvorligheten av denne type avfall.

Kommunen har satt opp containere⁴⁴ for midlertidig og forsvarlig lagring av farlig avfall på kommunens område på Joa. Utfordringen er at disse containere er fulle av avfall. Driftslederne har derfor ingen gode alternativer til å kvitte seg med avfallet, og må oppbevare dette lokalt på skoler og lignende.

Foreløpig får kommunen ikke lov til å levere inn dette avfallet til godkjent avfallsmottak, siden farlig avfall først må registreres i databasen hos avfallsdeklarerer.no. For å foreta registrering kreves det en brukertilgang til systemet. Dette har vært etterlyst i lengere tid, og i følge flere som ble intervjuet må dette gjøres og godkjennes på høyere administrativt nivå i kommunen.

ANBEFALINGER

Vi anbefaler kommunen å så raskt som praktisk mulig etablere brukertilgang til avfallsdeklarerer.no, slik at containere kan tømmes og farlig avfall fjernes fra driftslederkontorer.

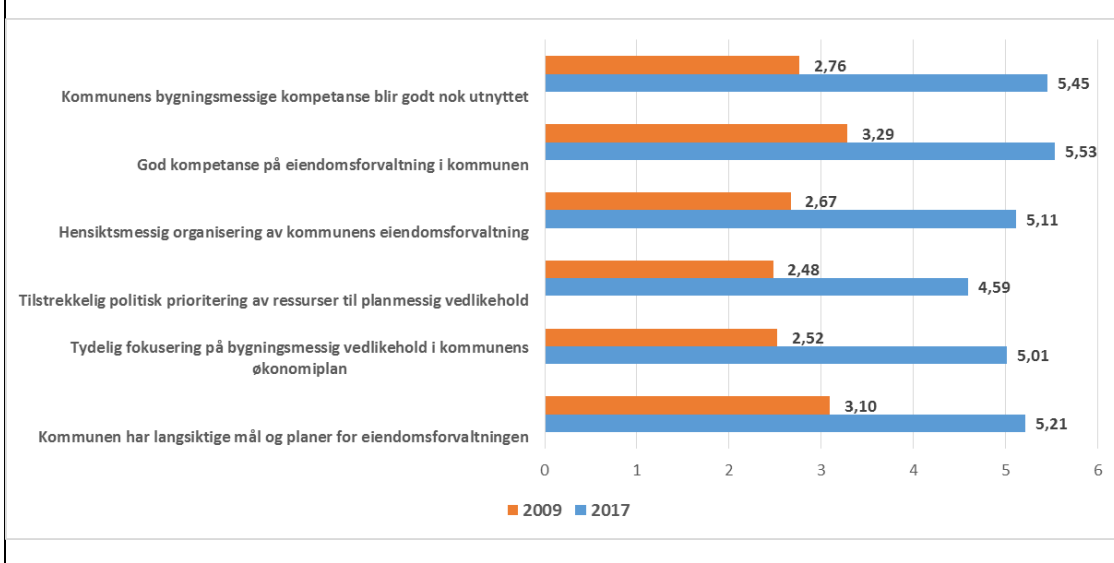
3.7.1 UTVIKLING SIDEN 2009

Rogaland Revisjon IKS gjennomførte en tilsvarende forvaltningsrevisjon i Sola kommune i 2009. De største endringen siden den gang er omorganiseringen internt og innføring av internkontrollsystemet IK-Bygg. Gjennom innføring av IK-Bygg er kommunen godt i gang med å skaffe seg oversikt over tilstanden til kommunens bygg, og derigjennom et grunnlag å prioritere vedlikehold ut i fra.

I figuren under har vi oppsummert en del kritiske suksessfaktorer som knyttes til vedlikehold fra spørreundersøkelsen i 2017.

⁴³ <https://www.fhi.no/ml/miljo/miljogifter/-hva-gjor-vi-hvis-de-knuses/>

⁴⁴ Se vedlegg - Bilder fra kommunens område på Joa

Figur 13 – Kritiske suksessfaktorer 2017 vs. 2009

Av figurene ser vi at det har vært en positiv utvikling når det gjelder alle indikatorene. Når det gjelder organisering og kompetansen til eiendomsforvaltningen i kommunen får den betydelig bedre score i spørreundersøkelsen som ble gjennomført i 2017.

VEDLEGG

OM FORVALTNINGSREVISJON

I kommunelovens [§ 77.4](#) pålegges kontrollutvalgene i fylkeskommunene og kommunene å påse at det gjennomføres forvaltningsrevisjon. Forvaltningsrevisjon innebærer systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets vedtak og forutsetninger. Lovens bestemmelser er nærmere utdypet i revisjonsforskriftens [kapittel 3](#) og kontrollutvalgfskriftens [kapittel 5](#).

Revisjon i norsk offentlig sektor omfatter både regnskapsrevisjon og forvaltningsrevisjon, i motsetning til i privat sektor hvor kun regnskapsrevisjon (finansiell-) er obligatorisk.

Rogaland Revisjon IKS utfører forvaltningsrevisjon på oppdrag fra kontrollutvalget i kommunen. Arbeidet er gjennomført i henhold til [NKRF](#) sin standard for forvaltningsrevisjon, [RSK_001](#). Les mer på www.rogaland-revisjon.no.

Denne rapporten er utarbeidet av forvaltningsrevisor Jan-Rune Brox under ledelse av fagansvarlig for forvaltningsrevisjon Bernt Mæland, og gjennomgått av oppdragsleder Tove Gunn Moen.

OVERSIKT OVER KOMMUNENS BYGNINGSMASSE MED FORSIKRINGSVERDI

NAVN	ADRESSE	VIKSOMHET	TYPE	FULLVERDI 2017
Lavblokk 14 leiligheter	Havblikk 10	Eiendom drift	Boligblokk	32 814 189
Lavblokk 12 leiligheter	Havblikk 2	Eiendom drift	Boligblokk	16 610 711
Lavblokk 21 leiligheter	Havblikk 6	Eiendom drift	Boligblokk	48 161 394
Skadebergveien 8 Skadberg Felt A	Skadbergveien 8	Eiendom drift	Boligblokk	54 260 116
Garasje/vedlikehold	Joavn. 46	Eiendom drift	Lager, isolert høyde	16 766 117
7 rekkehus 16,20,22,24,26,28,30	Havblikk 16-30	Eiendom drift	Rekkehus	21 599 175
7 rekkehus 32,34,36,38,40,42,44	Havblikk 32-44	Eiendom drift	Rekkehus	20 652 926
Sola Rådhus	Rådhusvn. 21	Eiendom drift	Kontorbygning	176 478 782
Sola Rådhus (tidl. bankbygg)	Rådhusvn. 21	Eiendom drift	Kontorbygning	19 278 995
Sola menighetshus	Soltunvegen 6	Eiendom drift	Kontorbygning	11 366 969
Haga skole SFO	Haga	Undervisning	Skole	3 967 816
Haga skole	Haga	Undervisning	Skole	203 034 612
Sola barneskole	Erlingvegen 10	Undervisning	Skole	60 675 813
Røyneberg skole + brakker	Myklaberglia 21	Undervisning	Skole	154 972 315
Stangeland skole + brakker	Stangeland	Undervisning	Skole	181 394 894
Håland skole	Håland	Undervisning	Skole	52 695 351
Håland skole nybygg	Håland	Undervisning	Skole	98 547 345
Håland skole Grillhytte, lekhytte	Håland	Undervisning	Uthus, tre, uisolert	318 240
Dysjaland skole og barnehage	Dysjaland	Undervisning	Skole	158 592 492
Grannes skole, paviljonger	Grannes	Undervisning	Skole	97 974 382
Storevarden skole m/paviljong	Storevarden	Undervisning	Skole	112 646 077
Sola ungdomsskole	Nesheimvegen 5	Undervisning	Skole	136 161 131
Tananger ungdomsskole/svømmehall	Skoletunet 1	Undervisning	Skole	221 021 761
Rott skole	Rott	Undervisning	Skole	1 062 234
Sande skole	Stemvegen	Undervisning	Skole	188 221 287
Sande barnehage	Sandetun 3	Undervisning	Barnehage	5 004 299
Tananger barnehage	Skibmannsvegen 21	Undervisning	Barnehage	6 686 704
Sømes barnehage	Mortensameen 1	Undervisning	Barnehage	10 349 800
Risnes barnehage	Risnes	Undervisning	Barnehage	16 105 172
Sømme barnehage	Sola Prestegårdsveg 9	Undervisning	Barnehage	10 755 379
Røyneberg barnehage	Myklaberglia 20	Undervisning	Barnehage	18 165 261
Dravhaug barnehage/Grendahus	Dravhaug	Undervisning	Barnehage	10 437 783
Tjelta barnehage	Øvrehusvegen 26	Undervisning	Barnehage	10 731 775
Øygarden barnehage	Øygardsletta 13	Undervisning	Barnehage	16 405 602
Havnealleen barnehage, Krabbekroken	Havnealleen 21	Eiendom drift	Barnehage	5 324 041
Havnealleen barnehage	Havnealleen 95	Eiendom drift	Barnehage	11 821 906
Eikeberget barnehage	Skadbergvn 175	Eiendom drift	Barnehage	20 204 106
Skjalgstove barnehage	Kornbergvn 21	Eiendom drift	Barnehage	12 710 316
Høgeholen Barnehage	Eikebergvn 6	Eiendom drift	Barnehage	14 563 904
Sola Helse & Sosialsenter	Soltunvn. 8	Eiendom drift	Kontorbygning	95 116 010
Tananger helsehus	Havnealleen 36	Eiendom drift	Kontorbygning	30 098 754
Sola sjukeheim	Solkroken 6	Eiendom drift	Sykehjem/aldershjem	122 371 412
Soltun alderspensjonat	Soltunvn. 3	Eiendom drift	Sykehjem/aldershjem	101 311 299
PU boliger	Granneslia 24 - 28	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	10 886 058
PU boliger	Sandestubben 1	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	11 656 669
Sande dagsenter	Lensmannsvegen 14	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	15 914 186
PU boliger	Kutterveien 8	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	9 221 042
PU boliger	Grasstien 14	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	9 641 644
PU boliger	Solstråleveien 2	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	7 540 783
PU boliger	Øygardstien 2	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	11 736 067
PU boliger	Kjeldsbergkroken 21	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	11 583 707
PU boliger	Åsenveien 96	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	8 090 140
Åsen bo- og dagsenter	Åsenvn. 116	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	23 566 556
Sandehagen avastningsbolig	Lensmannskroken 21	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	12 394 867
Kløvertun (2. etg.)	Rådhusvn 26	Eiendom drift	Kontorbygning	7 452 799
Aldersboliger	Fredtunvn	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	32 073 005
Aldersboliger	Havnealleen 13	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	20 845 521
Aldersboliger	Mostunvn	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	15 809 035
Avastnings- og barnebolig	Åsenvn. 92	Eiendom drift	Omsorgsbolig, rekke	8 089 343
Sola sjo	Flyplassvegen 137	Eiendom drift	Ukjent	54 249 303
Boligblokk 7 leiligheter	Haweien 63 BB10	Eiendom drift	Boligblokk	33 734 501
Sandetun (gml. Lensmannsgården)	Sandetun	Eiendom drift	Enebolig	6 609 451
Sola Ruinkyrke	Sola	Eiendom drift	Museum	13 300 447
Sola kulturhus	Kongshaugvegen 32	Eiendom drift	Kulturhus	341 348 106
Bussgarasjene	Tananger	Eiendom drift	Garasje tre, uisolert	1 877 685
Dravhaug barnehage	Kjelsberg Ring 10	Eiendom drift	Barnehage	9 072 973
Flatholmen fyr + naust	Tananger	Eiendom drift	Naust	4 130 907
Grannes barnehage/grendahus	Grannesbakken 19	Eiendom drift	Barnehage	37 828 455
Hytte på Myklebust	Jåsund	Eiendom drift	Hytte/fritidsbolig	843 348
Tananger gml. Bedehus (speiderne)	Tananger	Eiendom drift	Forsamlingshus/bed	4 491 422
Loshytta i Tananger	Tananger	Eiendom drift	Hytte/fritidsbolig	680 259
Nilsen huset	Tananger	Eiendom drift	Museum	6 427 049
Kleppvn. 9	Kleppeveien 9	Undervisning	Skole	6 972 114
Snøde barnehage	Risabergvn. 60	Eiendom drift	Barnehage	19 070 841
Tjelta Motorbygg	Tjelta	Eiendom drift	Driftsbygning	3 403 439
Ølbergstunet	Ølberg	Eiendom drift	Kulturhus	18 362 687
Åsenhallene	Åsenvegen 86	Idrett	Idrettshall	83 435 737
Solahallen, Svømmehallen	Kornbergvegen 24	Idrett	Idrettshall	181 708 403
Tananger svømmehall	Skoletunet 1	Idrett	Idrettshall	57 568 748
Tananger fjellhall	Storevardvegen	Eiendom drift	Idrettshall	83 607 410
Tananger stadion, garderobe	Tananger Ring 46	Idrett	Idrettshall	16 137 361
Tanangerhallen	Tananger Ring 46	Idrett	Idrettshall	91 849 912
Dysjalandhallene	Dysjaland	Idrett	Idrettshall	103 120 313
Tjelta stadion	Eikebergvn. 11	Eiendom drift	Idrettshall	954 937
Våganess IL klubbhus	Våganessvingen 5B	Idrett	Idrettshall	10 482 847
Stadionhuset	Tananger	Idrett	Idrettshall	57 049 434
Prestebolig, Sømes	Våganessvn. 17	Eiendom drift	Enebolig	5 137 346
Prestebolig, Tananger	Grasstien 7	Eiendom drift	Enebolig	2 724 913
Prestebolig Hålandsmarka	Klokkelyngvn. 8	Eiendom drift	Enebolig	3 678 116
Sola kirkegård redskapshus	Sola	Eiendom drift	Uthus, tre, uisolert	916 311

Rogaland Revisjon IKS

NAVN	ADRESSE	VIRKSOMHET	TYPE	FULLVERDI 2017
Kontor/-Spisebrakke	Joavegen 46	Eiendom drift	Brakkemoduler	897 212
7 rekkehus 29,31,33,35,39,41	Havblikk 29-41	Eiendom drift	Rekkehus	19 418 687
Fjordveien 16	Fjordveien 16	Eiendom drift	Enebolig	2 976 444
Gjennomgangsbolig	Kjellehaugvn 15	Eiendom drift	Rekkehus	4 287 558
Gjennomgangsbolig	Kjellehaugvn 19	Eiendom drift	Rekkehus	4 287 558
Gjennomgangsbolig	Kjellehaugvn 21	Eiendom drift	Rekkehus	4 287 558
Risberg Terrasse 16	Risberg terrasse 16	Eiendom drift	Enebolig	2 214 951
Risabergveien 82/boliger A,B,C	Risbergveien 82	Eiendom drift	Rekkehus	2 369 101
Rodamyramen 4/351	Rodamyramen 4	Eiendom drift	Enebolig	2 772 537
Smørblomstvn. 29	Smørblomstvn 29	Eiendom drift	Rekkehus	1 815 454
Smørblomstvn. 33	Smørblomstvn 33	Eiendom drift	Rekkehus	1 772 535
Smørblomstvn. 48	Smørblomstvn 48	Eiendom drift	Rekkehus	1 019 314
Solstrålevn. 37	Solstrålevn 37	Eiendom drift	Rekkehus	2 892 709
Solstrålevn. 43	Solstrålevn 43	Eiendom drift	Rekkehus	2 892 709
Soltunvn 4	Soltunvn 4	Eiendom drift	Enebolig	2 216 741
Trollkjerkevn 4	Trollkjerkevn 4	Eiendom drift	Rekkehus	3 019 317
Varabergkroken 2A,	Varabergkroken 2A	Eiendom drift	2-mannsbolig	2 042 921
Varabergkroken 2B	Varabergkroken 2B	Eiendom drift	2-mannsbolig	2 040 776
Varaberglia 5A	Varaberglia 5A	Eiendom drift	4-mannsbolig	1 360 516
Varaberglia 5B	Varaberglia 5B	Eiendom drift	4-mannsbolig	1 360 516
Varaberglia 5C	Varaberglia 5C	Eiendom drift	4-mannsbolig	1 360 516
Varaberglia 5D	Varaberglia 5D	Eiendom drift	4-mannsbolig	1 360 516
Varabergstubben 8	Varabergstubben 8	Eiendom drift	Enebolig	5 806 162
Vårlievegen 15	Vårlievegen 15	Eiendom drift	Enebolig	3 144 131
Åsenvn. 12	Åsenvn 12	Eiendom drift	Enebolig	2 961 375
Solstråleveien 22	Solstråleveien 22	Eiendom drift	Rekkehus	3 126 738
Smørblomstveien 68	Smørblomstveien 68	Eiendom drift	Rekkehus	2 591 901
Smørblomstveien 32	Smørblomstveien 32	Eiendom drift	Rekkehus	2 468 477
Skadbergveien 10, Skadberg Felt A	Skadbergveien 10	Eiendom drift	Boligblokk	54 224 950
Rus/psykiatri bolig	Skadbergveien 2	Sola kommune	Enebolig	6 476 909
TABO	Storevårn. 25	Eiendom drift	Sykehjem/aldershjem	147 367 154
51631 PV001 Kleppvegen/Vigdelvegen	Kleppvegen/Vigdelvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	365 143
51632 PV002 Tanangervegen/Tjora	Tanangervegen/Tjora	Kommunal Teknikk	Pumpehus	438 171
51633 PV003 Risaberg Terrasse	Risaberg Terrasse	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51634 PV004 Bukkebladvegen	Bukkebladvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51635 PV005 Nonsberget	Nonsberget	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51636 PV006 Nonneskogen	Nonneskogen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	161 675
51637 PV007 Granneslia	Granneslia	Kommunal Teknikk	Pumpehus	365 143
51638 PV008 Varden	Varden	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51639 PV009 Skadberg	Skadberg	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51640 PV010 Skadbergbakken	Skadbergbakken	Kommunal Teknikk	Pumpehus	94 859 017
51641 PV011 Myklaberget	Myklaberget	Kommunal Teknikk	Pumpehus	219 086
Høydebasseng - Varahei	Varahei	Kommunal Teknikk	Høydebasseng	2 294 547
Høydebasseng - Varåsen	Varåsen	Kommunal Teknikk	Høydebasseng	9 396 714
Rubhall stor	Joavn. 46	Kommunal Teknikk	Lager, uisolert høyde	1 779 744
51661 PA 001 kleppvegen/Nordsjøvegen	Kleppvegen/Nordsjøvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51662 PA 002 Sømmevågen Øst	Sømmevågen Øst	Kommunal Teknikk	Pumpehus	803 314
51663 PA 003 Sømmevågen Vest	Sømmevågen Vest	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51664 PA 004 Tananger-/Snødevegen	Snødevegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51665 PA 005 Tankbåtvegen	Tankbåtvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51666 PA 006 Risavika Nord	Risavika Nord	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51667 PA 007 Tananger Havn	Tananger Havn	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51668 PA008 Havne-/Moringvegen	Moringvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51669 PA009 Frøsholmvegen	Frøsholmvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51670 PA010 Tananger-/Melingvegen	Melingvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51671 PA011 Solastrandvegen	Solastrandvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51672 PA012 Nordsjøvegen/Hotell	Nordsjøvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51673 PA013 Hålandsmarka	Hålandsmarka	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51674 PA014 Dysjaland skole	Dysjaland skole	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51675 PA015 Dysjalandvegen	Dysjalandvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51676 PA016 Kleppvegen	Kleppvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51677 PA017 Åsenvegen	Åsenvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51678 PA018 Austerheimvegen	Austerheimvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51679 PA019 Våganessstien	Våganessstien	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51680 PA020 Våganessvingen	Våganessvingen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51681 PA021 Grotnesvegen	Grotnesvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51682 PA022 Mortensvegen	Mortensvegen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51683 PA023 Forus 1	Forus 1	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51684 PA024 Salemkrossen	Salemkrossen	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51685 PA025 Håland	Håland	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51686 PA026 Ølberg	Ølberg	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51687 PA027 Forus 2	Forus 2	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51688 PA028 Strandleiren	Strandleiren	Kommunal Teknikk	Pumpehus	161 679
51689 PA029 Risavika 1	Risavika 1	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51690 PA030 Forus 3	Forus 3	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51691 PA031 Risavika 2	Risavika 2	Kommunal Teknikk	Pumpehus	160 663
51692 PA032 Sola sentrum Sør	Sola sentrum Sør	Kommunal Teknikk	Pumpehus	219 086
51693 PA033 Solastranden sør	Solastranden Sør	Kommunal Teknikk	Pumpehus	511 200
51694 PA034 Myklebust 1	Myklebust 1	Kommunal Teknikk	Pumpehus	219 086
51695 PA035 Myklebust 2	Myklebust 2	Kommunal Teknikk	Pumpehus	219 086
51696 PA036 Vestø 1	Vestø 1	Kommunal Teknikk	Pumpehus	219 086
51697 PA037 Vestø 2	Vestø 2	Kommunal Teknikk	Pumpehus	219 086
51698 PA038 Skiftesvik 1	Skiftesvik1	Kommunal Teknikk	Pumpehus	219 086
51699 PA039 Skiftesvik 2	Skiftesvik2	Kommunal Teknikk	Pumpehus	219 086
51740 PA040 Jåsund	Jåsund	Kommunal Teknikk	Pumpehus	219 086
51741 PA041 Vigdelsvegen/Hellestø	Vigdelsvegen/Hellestø	Kommunal Teknikk	Pumpehus	219 086
51742 PA042 Utsola	Utsola	Kommunal Teknikk	Pumpehus	219 086
Rubhall liten	Joavn. 46	Kommunal Teknikk	Lager, uisolert høyde	926 353
Broer og kaier	Tananger	Kommunal Teknikk	Ukjent	12 042 935
Barneskole	Erlingveien 10	Sola kommune	Skole	40 253 269

VEDLIKEHOLDSBUDSJETT 2017

Tjeneste	Art/konto	Årsbudsjett
4502 Kulturbygg		1 272 000
4502 Kulturbygg	12303 Vedlikehold bygninger (planlagt)	746 000
4502 Kulturbygg	12304 Vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	486 000
4502 Kulturbygg	12503 Matr. vedlikehold bygninger (planlagt)	20 000
4502 Kulturbygg	12504 Matr. vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	20 000
5801 Drift/vedl./inv. idrettsbygg		1 753 000
5801 Drift/vedl./inv. idrettsbygg	12303 Vedlikehold bygninger (planlagt)	559 000
5801 Drift/vedl./inv. idrettsbygg	12304 Vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	1 133 000
5801 Drift/vedl./inv. idrettsbygg	12503 Matr. vedlikehold bygninger (planlagt)	33 000
5801 Drift/vedl./inv. idrettsbygg	12504 Matr. vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	28 000
5802 Drift/vedl./inv. uteanlegg idrett		5 000
5802 Drift/vedl./inv. uteanlegg idrett	12503 Matr. vedlikehold bygninger (planlagt)	5 000
5810 Offentlig bading		30 000
5810 Offentlig bading	12304 Vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	0
5810 Offentlig bading	12503 Matr. vedlikehold bygninger (planlagt)	30 000
5910 Administrasjonsbygg		813 000
5910 Administrasjonsbygg	12303 Vedlikehold bygninger (planlagt)	392 000
5910 Administrasjonsbygg	12304 Vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	381 000
5910 Administrasjonsbygg	12503 Matr. vedlikehold bygninger (planlagt)	20 000
5910 Administrasjonsbygg	12504 Matr. vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	20 000
5920 Drift/vedl./inv. barnehager (m/uteareal)		2 285 000
5920 Drift/vedl./inv. barnehager (m/uteareal)	12303 Vedlikehold bygninger (planlagt)	1 382 000
5920 Drift/vedl./inv. barnehager (m/uteareal)	12304 Vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	823 000
5920 Drift/vedl./inv. barnehager (m/uteareal)	12503 Matr. vedlikehold bygninger (planlagt)	40 000
5920 Drift/vedl./inv. barnehager (m/uteareal)	12504 Matr. vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	40 000
5930 Drift/vedl./inv. skoler (m/uteareal)		4 083 000
5930 Drift/vedl./inv. skoler (m/uteareal)	12303 Vedlikehold bygninger (planlagt)	2 439 000
5930 Drift/vedl./inv. skoler (m/uteareal)	12304 Vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	1 522 000
5930 Drift/vedl./inv. skoler (m/uteareal)	12503 Matr. vedlikehold bygninger (planlagt)	61 000
5930 Drift/vedl./inv. skoler (m/uteareal)	12504 Matr. vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	61 000
5940 Drift/vedl./inv. institusjoner		2 340 000
5940 Drift/vedl./inv. institusjoner	12303 Vedlikehold bygninger (planlagt)	1 395 000
5940 Drift/vedl./inv. institusjoner	12304 Vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	865 000
5940 Drift/vedl./inv. institusjoner	12503 Matr. vedlikehold bygninger (planlagt)	40 000
5940 Drift/vedl./inv. institusjoner	12504 Matr. vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	40 000
5956 Drift/vedl./inv. pu-boliger		327 000
5956 Drift/vedl./inv. pu-boliger	12303 Vedlikehold bygninger (planlagt)	202 000
5956 Drift/vedl./inv. pu-boliger	12304 Vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	113 000
5956 Drift/vedl./inv. pu-boliger	12503 Matr. vedlikehold bygninger (planlagt)	6 000
5956 Drift/vedl./inv. pu-boliger	12504 Matr. vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	6 000
5957 Drift/vedl./inv. rus-/psyk.boliger m/base/tilrettelegging		108 000
5957 Drift/vedl./inv. rus-/psyk.boliger m/base/tilrettelegging	12303 Vedlikehold bygninger (planlagt)	67 000
5957 Drift/vedl./inv. rus-/psyk.boliger m/base/tilrettelegging	12304 Vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	37 000
5957 Drift/vedl./inv. rus-/psyk.boliger m/base/tilrettelegging	12503 Matr. vedlikehold bygninger (planlagt)	2 000
5957 Drift/vedl./inv. rus-/psyk.boliger m/base/tilrettelegging	12504 Matr. vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	2 000
5958 Drift/vedl./inv. rus-/psyk.boliger u/base/tilrettelegging		108 000
5958 Drift/vedl./inv. rus-/psyk.boliger u/base/tilrettelegging	12303 Vedlikehold bygninger (planlagt)	67 000
5958 Drift/vedl./inv. rus-/psyk.boliger u/base/tilrettelegging	12304 Vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	37 000
5958 Drift/vedl./inv. rus-/psyk.boliger u/base/tilrettelegging	12503 Matr. vedlikehold bygninger (planlagt)	2 000
5958 Drift/vedl./inv. rus-/psyk.boliger u/base/tilrettelegging	12504 Matr. vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	2 000
5960 Drift/vedl./inv. gjennomgangsboliger		461 000
5960 Drift/vedl./inv. gjennomgangsboliger	12303 Vedlikehold bygninger (planlagt)	260 000
5960 Drift/vedl./inv. gjennomgangsboliger	12304 Vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	183 000
5960 Drift/vedl./inv. gjennomgangsboliger	12503 Matr. vedlikehold bygninger (planlagt)	9 000
5960 Drift/vedl./inv. gjennomgangsboliger	12504 Matr. vedlikehold bygninger (ikke planlagt)	9 000
Sum opprinnelig budsjett 2017		13 580 000

VEDLIKEHOLDSBUDSJETT VS REGNSKAP 2014-2016 (PER TJENESTE)

Tjeneste	2016		2015		2014	
	Endelig budsjett	Regnskap	Endelig budsjett	Regnskap	Endelig budsjett	Regnskap
Tilrettelegging/utbygging boliger	0	0	0	3 519	0	0
Utleie Sola sjø	158 000	118 240	42 410	350 894	0	433 377
Felles garasje, lager og verksted	0	0	0	0	23 000	13 183
Kulturbygg	455 000	1 131	1 022 700	0	0	0
Drift/vedl./inv. idrettsbygg	2 655 000	1 619 035	1 034 000	1 526 586	987 000	2 614 815
Drift/vedl./inv. uteanlegg idrett	6 000	61 874	6 000	12 109	0	72 627
Offentlig bading	34 000	17 033	34 000	0	0	30 335
Gravlundtjenester	0	0	0	0	0	265
Administrasjonsbygg	855 000	729 674	248 310	597 757	280 000	329 638
Helse- og sosialsenteret	0	94 460	0	47 607	59 000	46
Tananger helsehus	0	50 980	0	99 980	50 000	983
Drift svømmebasseng helsehus	0	114 965	0	18 182	0	15 073
Drift/vedl./inv. Sola kulturhus	600 000	827 732	0	712 245	627 000	1 407 762
Drift/vedlikehold barnehager	1 922 000	1 868 259	3 006 260	1 266 981	954 000	1 013 835
Drift/vedlikehold skoler	3 691 000	3 448 516	4 126 190	5 343 960	5 928 000	2 621 754
Drift/vedlikehold fritidsordning	0	19 232	0	105 946	104 000	140 082
Bygg - voksenopplæring	0	0	0	0	0	83 986
Bygg - SLT	0	0	0	0	0	61 582
Drift/vedl./inv. institusjoner	1 822 000	2 064 464	1 823 500	2 450 413	1 562 000	801 729
Drift/vedl./inv. rus/psykiatri/pu-boliger	450 000	427 059	541 760	1 436 967	354 000	1 270 281
Drift/vedl./inv. avlastningsboliger	0	3 339	0	342	0	0
Drift/vedl./inv. omsorgsboliger	87 000	87 000	0	0	9 000	0
Drift/vedl./inv. gjennomgangsboliger	1 268 000	1 753 560	580 310	1 207 062	2 994 000	1 547 897
Drift/vedlikehold presteboliger	5 000	7 285	0	19 670	35 000	53 589
Drift/vedlikehold grende- og akt.hus	0	305 490	9 560	511 701	152 000	757 735
Bygg - barnevern	31 000	30 922	0	9 508	25 000	4 690
Drift/vedlikehold kulturminner	0	56 404	0	0	36 000	44 044
Sum	14 039 000	13 706 654	12 475 000	15 721 429	14 179 000	13 319 308

BILDER FRA OBSERVASJONER – HÅNDTERING AV FARLIG AVFALL



Driftsleder kontor - Dysjaland skole



Driftsleder kontor - Sola ungdomsskole

Konteinere for farlig avfall på kommunens område på Joa





Rogaland Revisjon IKS

Regnskapsrevisjon Forvaltningsrevisjon Selskapskontroll Andre tjenester

Rogaland Revisjon IKS

Lagårdsveien 78
4010 Stavanger

Tlf 40 00 52 00
Faks 51 84 47 99

www.rogaland-revisjon.no