

FORVALTNINGSREVISJON AV
**VEDLIKEHOLD AV
KOMMUNALE BYGNINGER**



HÅ KOMMUNE
JUNI 2016

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	9
Rapporten	10
1 Innledning	12
1.1 Formål og problemstillinger	12
1.2 Revisjonskriterier og metode.....	12
2 Teori og revisjonskriterier	14
2.2 Revisjonskriterier	19
3 Fakta og vurderinger.....	21
3.1 Innledning og nøkkeltall	21
3.2 Kostnadsutvikling	21
3.3 Organisering	25
3.4 Konsekvenser av manglende vedlikehold.....	34
Vedlegg	41

SAMMENDRAG

Formålet med prosjektet har vært å vurdere hvordan Hå kommune arbeider for å sikre forvaltningen av sine bygg, og bevare verdier. Vi har også sett på mulige konsekvenser for kommuneøkonomien og brukerne ved utsatt vedlikehold.

Følgende problemstillinger er gitt:

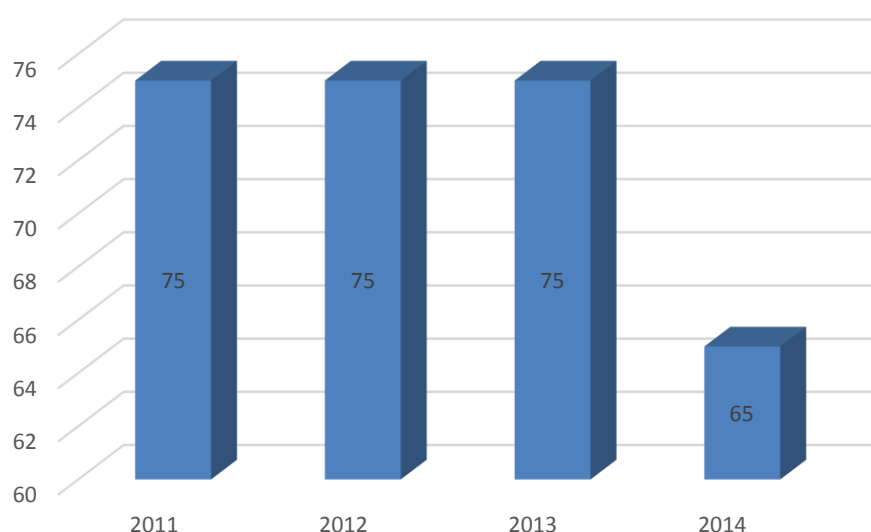
- Hvordan har utviklingen i vedlikeholdsomfanget vært, og hvor stort er det eventuelle etterslepet?
- Hvilke systemer og rutiner har kommunen for å kartlegge og dokumentere vedlikeholdsbehovet, og hvordan blir prioriteringer foretatt?
- Hvordan arbeider kommunen for å forvalte sin realkapital på kort 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?
- Hvilke konsekvenser har utsatt vedlikehold for kommunens økonomi og for brukerne? F.eks. mht. inneklime, energiforbruk, renhold og slitasje, midlertidige løsninger, forringelsen av tjenesteyting/ produksjon mv.

KOSTNADSUTVIKLING

Per i dag har ikke kommunen oversikt over vedlikeholdsbehov ved alle sine bygg, og det er ikke foretatt beregninger av totalt etterslep. Kommunens vedlikeholdsutgifter forbundet med bygg¹ var på i underkant av kr 7,5 mill. i 2015, en nedgang på ca. kr 1 mill. fra 2014. Dette til tross for at kommunens bygningsmasse har økt i samme periode. Figuren under illustrerer nivået på rapportert vedlikeholdsutgifter per kvm. for Hå kommune i årene 2011 til 2014².

¹ Konto 1131 Diverse vedlikehold v/ firma og konto 1251 Materialer til vedlikehold, ansvar 100-599.

² Kilde: KOSTRA

Figur 1 – KOSTRA – tall for utgifter til vedlikehold per kvm.:

Reduksjonen i 2014 skyldes at kommunens bygningsmasse har økt, uten av det er bevilget mer midler til vedlikehold.

Gjennom innføring av internkontrollsystemet IK- Bygg har kommunen skaffet seg oversikt over vedlikeholdsetterlep på kommunens skoler og barnehager, som per mai 2016 er på ca. kr 25,6 mill. Ved å fullføre registreringen av kommunens bygg innen helse, administrasjon og kultur vil kommunen få oversikt over totalt vedlikeholdsetterlep. Med 2014 nivå på vedlikeholdsutgifter – kr 65,- per kvm – vil etterslepet fortsette å øke – anslagsvis med kr 3,5 mill. per år ved 30 års levetid og kr 10,5 mill. ved 60 års levetid³. Det er etter vår vurdering viktig at vedlikeholdsbehov presenteres politisk slik at en styrker politisk forankring og synliggjør behovet for vedlikeholdsmidler.

ORGANISERING

I Hå er det kommunen som eier sine formålsbygg. Per mai 2016 har ikke kommunen en fullstendig oversikt over den totale størrelsen på bygningsmassen den eier og har vedlikeholdsansvar for. Dette er viktige opplysninger som blant annet *kan* få konsekvenser i et eventuelt forsikringsoppgjør. I kommunens regnskap har byggene en bokført verdi på i overkant av kr 1,3 milliarder⁴.

Forvaltning, drift og vedlikehold var tidligere tillagt den enkelte etat men ble i juli 2014 samlet i en nyopprettet eiendomsavdeling hvor ny eiendomssjef ble ansatt i 2015. Eiendomssjefen rapporterer direkte til rådmannen. Avdeling for drift og vedlikehold har ansvar for at alle boliger og institusjoner i kommunen fungerer og blir vedlikeholdt. Drift og vedlikehold består av seks underavdelinger med ca. 130 ansatte, de fleste av

³ Modell for utregning av vedlikeholdsbehov (KS 2008, vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde). Årlig vedlikeholdskostnad på kr 170,- pr kvm med en levetid på 60 år og kr 100,- pr kvm med en levetid på 30 år.

⁴ Kilde: Årsregnskap 2014, balanseregnskapet – bygg og anlegg.

disse innen renhold. Ifølge eiendomssjef har drift og vedlikehold ansvar for mer enn 100 000 kvm. bygningsmasse. De eneste bygg som er unntatt fra drift og vedlikehold sitt ansvar er diverse verneverdige kulturbygg som eksempelvis Hå gamle prestegård og Obrestad Fyr. Drift og vedlikehold har per januar 2016 16 fast ansatte vaktmestere. I januar 2015 tok kommunen i bruk et epost-system som kalles *vedlikehold sakspost*. Alle henvendelser vedrørende drift og vedlikehold skal sendes på e-post til dette systemet. Større vedlikeholdsbehov skal rapporteres til IK-Bygg og prioriteres etter at budsjett er bevilget.

Kommunen har ikke egen eiendomsstrategi og har til nå ikke hatt tallfestede mål og prioriteringer for vedlikehold av kommunens bygg. 17. desember 2015 ble Barnehagebruksplan for 2016-2019 vedtatt⁵. Til denne planrevisjonen er det laget grove kostnadsoverslag som viser vedlikeholdsbehov. Dette er eneste form for vedlikeholdsbehov som er presentert for kommunestyret i 2015. Eiendomsforvaltning var heller ikke et tema på folkevalgtopplæringen i oktober 2015.

Administrasjonen i Hå har ikke praksis for å utarbeide en oversikt over årlige kostnader til drift og vedlikehold per bygg. Slike opplysninger gir et godt grunnlag for å følge utviklingen av bygget over tid, sammenligning mellom bygg og mot andre forvaltere, samt for avdekking av kostnadskrevenne avvik og potensial for effektivisering.

SYSTEM FOR PLANLAGT VEDLIKEHOLD

Hå kommune har inntil nylig ikke hatt noen form for oversikt over den bygningsmessige tilstanden, og den har dermed ikke heller hatt noe å prioritere vedlikehold ut i fra. Må-tiltak har blitt utført først, ellers har det vært mer eller mindre tilfeldig hva som har blitt utført av vedlikehold.

Hå kommune startet første registrering i internkontrollsystemet IK-Bygg i januar 2014 og systemet ble tatt i bruk høsten 2015. Per januar 2016 er kommunen ferdig med å registrere tilstanden til kommunens barnehager og skoler. Neste som skal registreres er kommunens bygg innen helse. Registreringen innebærer en omfattende gjennomgang av tilstanden på bygget i dag. Mangler og feil som registreres blir priset i samråd med fagpersonell slik at totalt vedlikeholdsetterslep kan beregnes.

Vedlikeholdsbudsjett for kommunens bygg⁶ er på i overkant av kr 6,5 mill. for 2016. Via investeringsbudsjettet skal det i 2016 gjøres tiltak i eksisterende skole- og barnehagebygg for henholdsvis kr 2,9 mill. og kr 3 mill. Per mai 2016 er leder for drift og vedlikehold, i samarbeid med driftsteknikere og vaktmestere, i slutfasen med å utarbeide en tiltaksplan for skoler og barnehager basert på opplysningene i IK-Bygg. Dette bør også kommuniseres internt for å unngå usikkerhet og misoppfatninger. Gjennom intervjuerunden fikk vi inntrykk av at flere ledere savnet opplysninger om

⁵ Kommunestyrets sak 108/15.

⁶ Bygg: Barnehager, skoler, administrasjonslokaler, helse og kultur.

vedlikeholdsbudsjett og -planer for sitt bygg. Ifølge eiendomssjef ble det ikke utarbeidet en prioritert plan for vedlikehold for 2015.

Ved å ta i bruk internkontrollsystemet IK-Bygg har kommunen lagt til rette for en mer helhetlig vedlikeholdsstrategi, og et grunnlag for å kunne prioritere nødvendig vedlikehold ut i fra tilgjengelige ressurser. Når registreringen er ferdig er det viktig at vedlikeholdsplanene utarbeides og kommuniseres. Flere av intervjuobjektene uttrykte usikkerhet knyttet til IK- Bygg og savnet planer over hvilke tiltak som skulle utføres på deres bygg i år. I flere tilfeller ble det uttrykt at «*det var bedre før, da fikk vi oversikt over a, b og c tiltak*». Det ble også uttrykt usikkerhet knyttet til bruk av vernerunde og om dette var en ordning som fortsatt skulle praktiseres. I flere tilfeller var det ikke blitt gjennomført vernerundede de siste årene. Disse forholdene gir indikasjoner om at informasjonen som er gitt i forbindelse med innføring av nytt internkontrollsystem ikke har vært tilfredsstillende, og at dette skaper usikkerhet hos de som er involvert i endringsprosessen. Det er svært viktig at fremtidige tiltak kommuniseres internt for å forhindre usikkerhet i etatene.

KONSEKVENSER AV MANGLENDE VEDLIKEHOLD

Ekstrakostnader til renhold, strøm eller andre driftskostnader fikk lavest score (3,1) i spørreundersøkelsen fra 2016 og er dermed den hyppigst opplevde konsekvensen av mangelfullt vedlikehold blant respondentene i undersøkelsen. Gjennom intervjurunden fikk vi inntrykk av at en del vedlikeholdsbehov dekkes kortsiktig. Kortsiktige løsninger kan føre til økte vedlikeholdsutgifter totalt sett samtidig som det opptar personalressurser.

Ifølge brukerundersøkelser medfører mangelfullt vedlikehold konsekvenser for brukerne av kommunens bygg. Dårlig inneklimate, fuktproblemer og vansker med oppvarming var hyppigst opplevde konsekvenser. Dette er forhold som kan føre til ytterligere ressursbruk, idet sykefraværet kan øke og effektiviteten synke.

Gjennom intervjurunden fikk vi flere konkrete eksempler på at manglende vedlikehold har konsekvenser for brukerne av kommunens bygg. På Vigrestad barneskule beskrives forholdene ved et tak ute slik: «*Her kan det dette ned småsteiner, jeg håper noe skjer før noen blir skadet*».

HURTIG FORFALL

Kontrollutvalget har antydnet at kommunen bygger mye men at byggene forfaller fort. Videre har de stilt spørsmål ved om dette skyldes at kommunen har for få vaktmestere. Både spørreundersøkelsen og intervjurunden ga et positivt inntrykk av vaktmesterordningen i kommunen og at innmeldte behov – så lenge det ikke er spesielt kostbart – blir fikset innen rimelig tid.

Ifølge leder for drift og vedlikehold kan hurtig forfall hovedsakelig tilskrives forhold ved to prosesser; valg av byggemateriale og totalentreprise. Etter vår vurdering er det avgjørende at kommunen legger ned et grundig arbeid i selve anbudsgrunnlaget for å sikre at bygget får ønskede kvaliteter. Inntil nylig har ikke drift og vedlikeholdsavdelingen vært involvert i anbudsprosessen. Ifølge eiendomssjef er det nå et mål å trekke inn vedlikeholdsavdelingen og IT tidlig i prosessen. Levetiden og holdbarheten på bygg henger sammen med valg av kvalitet på materiell og vedlikehold. Det er derfor av største betydning at kommunen selv beskriver i anbudet hvilke funksjons- og kvalitetskrav som ønskes.

Oversikt over årlige drift- og vedlikeholdskostnader per bygg kan være et nyttig informasjonsgrunnlag ved valg av byggematerialer i forbindelse med nybygg. På den måten kan en få en indikasjon om hvilke konsekvenser valg av byggematerialer vil gi vedlikeholdsmessig.

ANBEFALINGER

Vi vil anbefale at kommunen:

- Snarlig fullfører registreringen av kommunens bygg i IK- Bygg, samt foretar årlige oppdateringer slik at kommunen kan dra nytte av systemet så snart som mulig.
- Bruker IK-Bygg aktivt for å utarbeide planer og vedta prioriteringer. Oppdatert og relevant informasjon om bygningsmassen vil sette kommunale beslutningstakere på politisk og administrativt nivå i stand til å prioritere nødvendig vedlikehold. Det er viktig å presentere vedlikeholdsbehovet for de folkevalgte, slik at man styrker politisk forankring, kommunikasjon, og felles forståelse for vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsarbeid.
- Forsikrer seg om at plan for vedlikehold basert på opplysningene i IK-Bygg blir kommuniseres internt. Dette vil sikre forankring og forståelse internt for at dette arbeidet er av betydning. Det er også viktig å kommunisere fremtidige tiltak for å forhindre usikkerhet i etatene.
- Utarbeider årlige oversikter over kostnader til drift og vedlikehold for hvert bygg i henhold til Kontoplan i NS 3454. Slike opplysninger gir mulighet for å følge utviklingen av bygget over tid, sammenligning mellom bygg og mot andre forvaltere, samt for avdekking av kostnadskreven avvik og potensial for effektivisering.
- Avklarer hvordan verneunder skal gjennomføres, for å involvere verneombudene i kartlegging av vedlikeholdsbehov.

RÅDMANNENS KOMMENTAR

Rådmannen har gitt følgende kommentar til rapporten, datert 01.06.2016:

Formålet med Forvaltningsrevisjonen: *vedlikehold av kommunale bygg* har vært å vurdere hvordan Hå kommune arbeider for å sikre forvaltningen av våre bygg, og bevare verdier. Revisjonen har også sett på mulige konsekvenser for kommuneøkonomien og brukerne ved utsatt vedlikehold.

I punkt 3.4.2 Utvikling, side 2009, viser forvaltningsrevisjonsrapporten i figur 13 til utviklingen innenfor dette området fra 2009 til 2016. På alle de seks indikatorene har Hå kommune hatt en positiv utvikling og forbedret seg betydelig.

Hå kommune vil fortsette det gode arbeidet med å sikre forvaltning av våre bygg og bevare verdier basert på de anbefalinger som revisjonen har gitt oss i rapporten.

RAPPORTEN

1 INNLEDNING

1.1 FORMÅL OG PROBLEMSTILLINGER

Med bakgrunn i gjeldende plan for forvaltningsrevisjon, bestilte kontrollutvalget i Hå den 02.09.2015 et prosjekt om eiendomsforvaltning.

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

I tillegg til formålet, framgår det av kontrollutvalgets bestilling at følgende problemstillinger skal besvares:

- 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?
- 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?
- 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.

1.2 REVISJONSKRITERIER OG METODE

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

- Lov 25.09.1992 nr. 107 Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)

- Forskrift 15.12.2000 nr. 1423 om årsbudsjett for kommuner og fylkeskommuner (budsjettforskriften)
- NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren
- Kommunens interne styringsdokumenter, herunder vedlikeholdsplaner
- KS- rapport - vedlikehold i kommunesektoren - fra forfall til forbilde
- KS- veileder *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold*
- NS 3454 *Livssyklus kostnader for byggverk*
- NS 3424: *Tilstandsanalyse av byggverk*

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

Metodisk har vi gjennomgått relevant dokumentasjon og hatt intervju med eiendomsjef og avdelingsleder for drift og vedlikehold. I tillegg har vi gjennomført intervjuer med styrer og verneombud i Breidablikk- og Rosk toppen barnehage, rektor og verneombud på Vigrestad barneskule og Motland skule, samt leder og verneombud på Hå sjukeheim.

Vi har også gjennomført en spørreundersøkelse blant brukere - ledere og verneombud - av kommunale bygg i Hå kommune. Spørreundersøkelsen ble sendt til 50 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 26 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 prosjekt i Hå, Sola og Sandnes kommuner i 2009, samt tilsvarende prosjekt i Gjesdal i 2011, Randaberg i 2012 og Strand i 2013.

En nærmere omtale av kriterier, metode og kildehenvisninger ligger i rapportens [vedlegg](#).

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

2 TEORI OG REVISJONSKRITERIER

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

I gjennomgangen under går vi gjennom informasjon og anbefalinger i ulike kilder som har betydning for våre problemstillinger. Drøftingen baserer seg på følgende hovedkilder:

2.1.1 NOU 2004: 22 VELHOLDTE BYGNINGER GIR MER TIL ALLE – OM EIENDOMSFORVALTNING I KOMMUNESEKTOREN

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 byggene⁷.

Eiendomsforvaltningsutvalget utarbeidet følgende kriterier for god eiendomsforvaltning.

⁷⁷ 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 brukers) 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.

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 langsiktige 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*».

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.

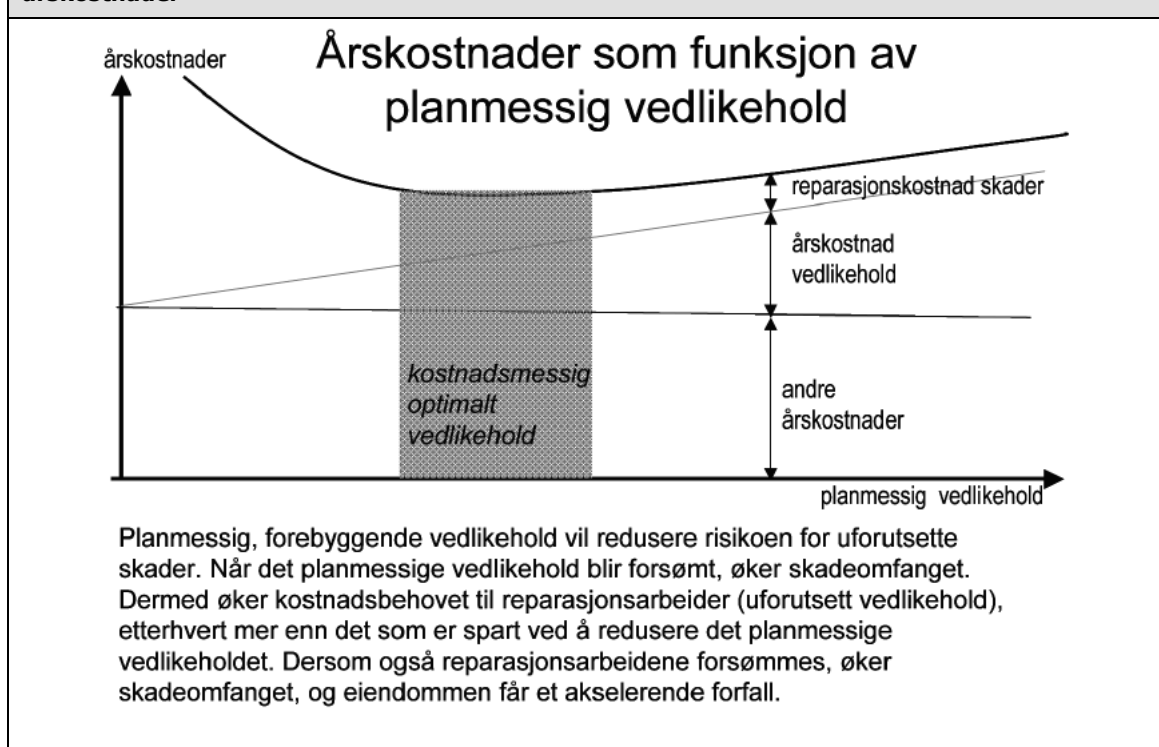
NOUen konkluderer blant annet med at «*det er dårlig totaløkonomi å vedlikeholde eiendom dårlig*»⁸. Konsekvensene av dårlig vedlikehold kommer imidlertid ikke til syne umiddelbart, og i en anstrengt budsjettssituasjon kan det være fristende eller til og med nødvendig å skjære ned på vedlikeholdet. NOUen 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*»⁹

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

⁸ Kilde: NOU, 2004:22 s. 40.

⁹ Kilde: NOU, 2004:22

Figur 2 – Sammenheng mellom innsatsen i planmessig vedlikehold og bygningens totale årskostnader¹⁰



2.1.2 KS' RAPPORT – VEDLIKEHOLD I KOMMUNESEKTOREN – FRA FORFALL TIL FORBILDE

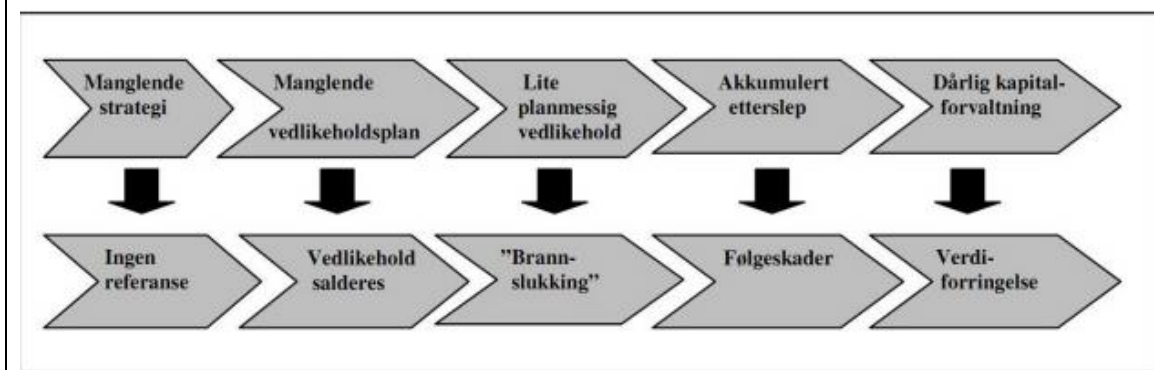
Kommunens interesse- og arbeidsgiverorganisasjon (KS) fikk i 2008 gjennomført en omfattende undersøkelse¹¹ av tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse. I undersøkelsen ble gjennomsnittlig normtall for verdibevarende vedlikehold satt til kr 170/ kvm ved 60 års levetid og kr 100/ kvm ved 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, denne strategien må forankres i kommunens overordnede styringsdokument. Hå kommune deltok ikke i denne undersøkelsen.

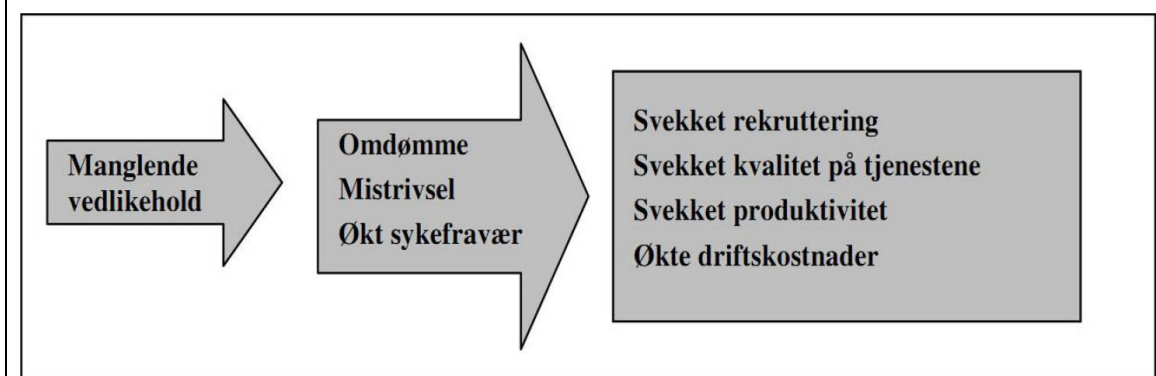
Rapporten fremhever betydningen av en klar vedlikeholdsstrategi og viser i figuren under hvordan mangelen på en slik strategi kan føre til etterslep på området og ende med verdiforringelse.

¹⁰ Kilde: NOU 2004:22, s. 28

¹¹ Kilde: Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde (KS 2008) utarbeidet av PricewaterhouseCoopers og Multiconsult.

Figur 3 – Veien til verdiforringelse

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

Figur 4 – «Samfunnsmessige konsekvenser»¹²

2.1.3 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 vedlikehold¹³. 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

¹² Appendiks 2 «Årsakssammenhenger, konsekvenser og forbedringsmuligheter» til rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren. Fra forfall til forbilde».

¹³ KS, Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold, en veileder for folkevalgte og rådmenn.

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/ formålsbygg¹⁴
2. Boliger¹⁵
3. Strategiske eiendommer¹⁶

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 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. For en oversikt over lover og regler som eier av kommunale bygg må forholde seg til, se [vedlegg](#).

2.1.4 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

¹⁴ Består av skoler, barnehager, sykehjem, kulturhus, rådhus, idrettsbygg m.m.

¹⁵ Består av kommunens eide og leide boliger til vanskeligstilte, personalboliger og boliger til andre formål.

¹⁶ 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.

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.

2.1.5 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.

2.2 REVISJONSKRITERIER

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.

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 FOBE¹⁷ 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:

- Administrasjonen skal ha lagt frem for kommunestyret saksutredning med forslag til overordnede mål og prioriteringer for FDV-området.
- 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.

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.

¹⁷ Forum for offentlige bygg og eiendommer

3 FAKTA OG VURDERINGER

3.1 INNLEDNING OG NØKKELTALL

Hå kommune har kultur for å drive nøkternt, og kommunen har i mange år vedlikeholdt mer enn den har investert. Det er første nå i de siste årene at kommunen har gjennomført store nyinvesteringer.

Per mai 2016 har ikke kommunen eksakt oversikt over antall kvadratmeter bygningsmassen man eier, men denne er estimert til ca. 104 000 kvm. Revisjonen har mottatt en komplett oversikt over kommunens bygningsmasse per februar 2016, se [vedlegg](#).

Kommunens bygg er arbeidsplass for ca. 1800 ansatte. Forsikringsverdien for kommunens bygg utgjør ca. kr 2,4 mrd., og i 2016 brukes ca. 0,25 % av forsikringsverdien til vedlikehold. Ifølge normtall fra Statsbygg er det et årlig behov til vedlikehold på mellom 2-3 % av bygningsverdien, avhengig av alder, type og bygg osv. Det er budsjettert med i overkant av kr 6,5 mill. til vedlikehold av kommunens bygg i 2016¹⁸. Kommunens bygg forfaller derfor hvert år. Bygningsmassen består av både nye og gamle bygg innenfor hver sektor.

3.2 KOSTNADSUTVIKLING

Tabellen under viser utviklingen i kommunens vedlikeholdsutgifter knyttet til bygg de siste fem år¹⁹:

	2015	2014	2013	2012	2011
Konto 1231 Div. vedlikehold v/firma	5 434 795	6 401 826	6 625 009	5 731 354	4 194 943
Konto 1251 Materialer til vedlikehold	2 002 729	2 002 729	2 335 699	2 207 051	2 853 806
Sum	7 437 523	8 404 555	8 960 709	7 938 405	7 048 748

Av tabellen ser vi at kommunens vedlikeholdsutgifter har økt med ca. 5% siden 2011. Samtidig ser vi at vedlikeholdsutgiftene har gått ned de siste årene og at nivået i 2015 var lavere enn i 2012. Fra 2014 til 2015 ble vedlikeholdsutgiftene redusert med ca. 1 mill. kr.

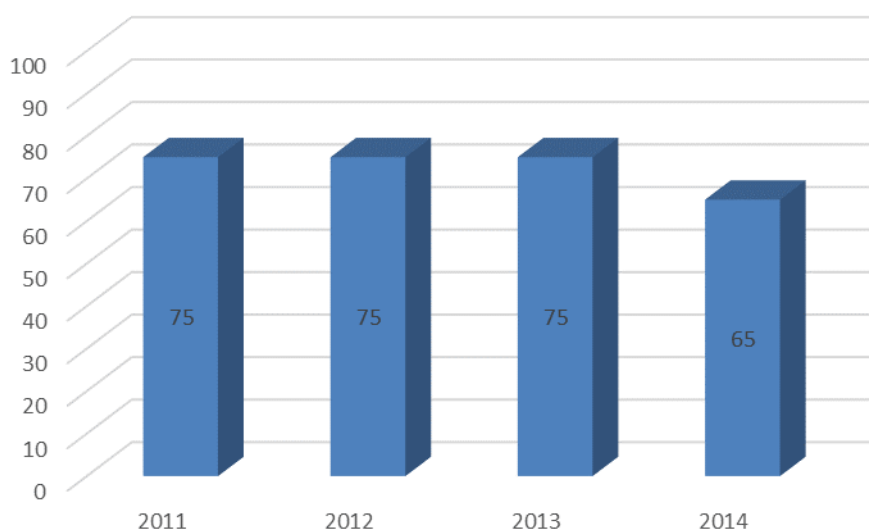
¹⁸ Konto 1231 Div. vedlikehold ved firma og 1251 Materialer til vedlikehold. Summen fordeler seg slik: Skoler ca. kr 1,8 mill., barnehage ca. kr 590 000 helse ca. kr 3.4 mill., kultur kr 0, administrasjonslokaler kr 724 000.

¹⁹ Kilde: Hå kommunes regnskap 2011-2015, konto 1131 Diverse vedlikehold v/firma og konto 1251 Materialer til vedlikehold, ansvar 100-599.

²⁰ Dette inkluderer ikke lønn til vaktmestere eller andre ansatte.

Figuren nedenfor illustrerer nivået på rapporterte vedlikeholdsutgifter per kvm. for Hå kommune i årene 2011 til 2014²¹.

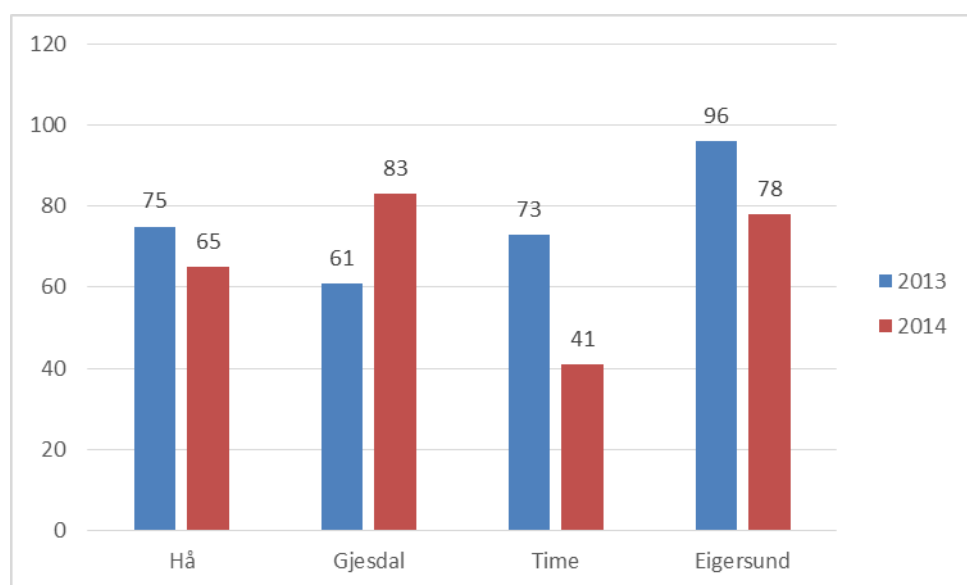
Figur 5 – KOSTRA – tall for utgifter til vedlikehold per kvm.:



Av figuren ser vi at kommunens utgifter til vedlikeholdsaktiviteter per kvadratmeter har vært stabil i perioden fra 2011 til 2014. I 2014 er derimot utgiftene per kvadratmeter redusert med kr 10. Reduksjonen skyldes ifølge eiendomssjef at kommunens bygningsmasse har økt, uten at det er bevilget mer midler til vedlikehold. Lønn til vaktmestere er inkludert i innrapporterte tall. Vi har fått opplyst at innrapportert størrelse på bygningsmassen for 2014 er 92 000 kvm. Som nevnt tidligere er det usikkerhet knyttet til denne størrelsen.

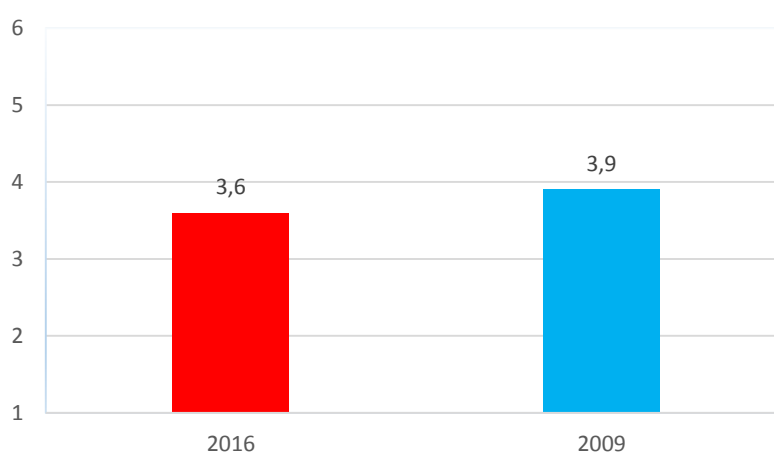
Figuren nedenfor illustrerer nivået på rapporterte vedlikeholdsutgifter per kvm. For Hå og tre andre kommuner, for årene 2013 og 2014:

²¹ Kilde: KOSTRA

Figur 6 – KOSTRA – tall for utgifter til vedlikehold per kvm.:²²

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 det i 2014 var Gjesdal som brukte mest vedlikeholdsmidler per kvm., mens Time brukte minst.

I spørreundersøkelsen som ble gjennomført i 2009 og 2016 skulle respondentene svare på påstanden *Mitt/ mine bygg er samlet sett meget godt vedlikeholdt* på en skala fra 1 til 6, hvor 6 er best. Resultatet gjengis i figuren under:

Figur 7 – Mitt/ mine bygg er samlet sett meget godt vedlikeholdt

Resultatet viser en liten nedgang i tilfredshet angående vedlikehold på eget bygg.

²² Kilde: KOSTRA

I 2008 gjennomførte KS en omfattende undersøkelse²³ av tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse. Hå var ikke med i denne undersøkelsen og fikk dermed ikke beregnet vedlikeholdsetterslepet på kommunens bygg.

Kommunen har per mai 2016 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 også kun på disse områdene at kommunen har oversikt over vedlikeholdsetterslepet. Per mai 2016 er totalt vedlikeholdsetterslep på kommunens skoler og barnehager henholdsvis i overkant av kr 20 mill. og kr 5,6 mill.²⁴

Vi har tidligere drøftet modeller for utregning av vedlikeholdsbehov. I KS rapporten fra 2008 har Multiconsult utarbeidet en modell som gir en årlig vedlikeholdskostnad på kr 170,- pr kvm med en levetid på 60 år og kr 100,- pr 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 vedlikeholdsutgifter i 2013 – kr 75,- pr kvm inklusiv lønn til vaktmesterne²⁵:

- Ca. 2,5 mill. kr per år hvis byggene skal leve i 30 år
- Ca. 9,5 mill. kr per år hvis byggene skal leve i 60 år

Med utgangspunkt i vedlikeholdsutgifter i 2014²⁶ - kr 65,- pr kvm. inklusiv lønn til vaktmesterne:

- Ca. 3,5 mill. kr per år hvis byggene skal leve i 30 år
- Ca. 10,5 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.

VURDERING

Kommunens vedlikeholdsutgifter er redusert med ca. 1 mill. kr i 2015 i forhold til 2014, dette til tross for at kommunens bygningsmasse har økt i samme periode. Spørreundersøkelsen fra 2009 og 2016 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 syv årene, og vil fortsette å øke hvis ikke vedlikeholdsmidlene øker. Hå kommune var ikke med i KS- undersøkelsen i 2008 hvor ca. 130 kommuner og fylkeskommuner fikk be-

²³ Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde (KS 2008) utarbeidet av PricewaterhouseCoopers og Multiconsult.

²⁴ Kilde: Beregnet utbedringskostnad i IK-Bygg, opplysninger hentet 18. mai 2016.

²⁵ I beregningene har vi antatt at kommunens bygningsmasse er 100 000 kvm ettersom kommunen mangler total oversikt, og vi har fått opplyst av eiendomssjef at drift og vedlikehold har ansvar for langt over 100 000 kvm. Bygningsmasse.

²⁶ Rapporterte vedlikeholdsutgifter per kvm fra KOSTRA.

regnet vedlikeholdsetterslep for deres bygningsmasse. Kommunen har aldri foretatt beregninger av totalt vedlikeholdsetterslep på kommunens bygg, og har dermed ingen total oversikt. Gjennom innføring av internkontrollsystemet IK- Bygg har kommunen skaffet seg oversikt over vedlikeholdsetterslep på kommunens skoler og barnehager som per mai 2016 er på i overkant av kr 25,6 mill. Ved å fullføre registreringen av kommunens bygg innen helse, administrasjon og kultur vil den få oversikt over totalt vedlikeholdsetterslep på kommunens bygg.

Med 2014 nivå på vedlikeholdsutgifter – kr 65,- per kvm – vil etterslepet fortsette å øke – anslagsvis med kr 3,5 mill. per år ved 30 års levetid og kr 10,5 mill. ved 60 års levetid. Det er etter vår vurdering viktig at vedlikeholdsbehov presenteres politisk slik at en styrker politisk forankring og synliggjør behovet for vedlikeholdsmidler.

3.3 ORGANISERING

3.3.1 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 eiendomsforvalteren²⁷. 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 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 Hå er det kommunen som eier sine formålsbygg. I kommunens regnskap har byggene en bokført verdi på i overkant av 1, 3 milliarder kr per 01.01.2015²⁸. Dette utgjør en stor del av de materielle verdiene kommunen har.

17. desember 2015 ble Barnehagebruksplan for 2016-2019 vedtatt²⁹. Til denne planrevisjonen har administrasjonen gjort en vurdering av den tekniske tilstanden til barnehagene. Det er laget grove kostnadsoverslag som viser vedlikeholdsbehov. Tilstandsanalysen av barnehagebyggene er tatt ut av internkontrollsystemet IK-Bygg. Dette er eneste form for vedlikeholdsbehov som er presentert for kommunestyret i 2015. Skolebruksplan og kulturminnevernplan er for øyeblikket under revisjon. Eierskapsforvaltning var ifølge eiendomssjef ikke en del av folkevalgtopplæringen som ble gjennomført i Flekkefjord i oktober 2015.

²⁷ KS Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – en veileder for folkevalgte og rådmenn

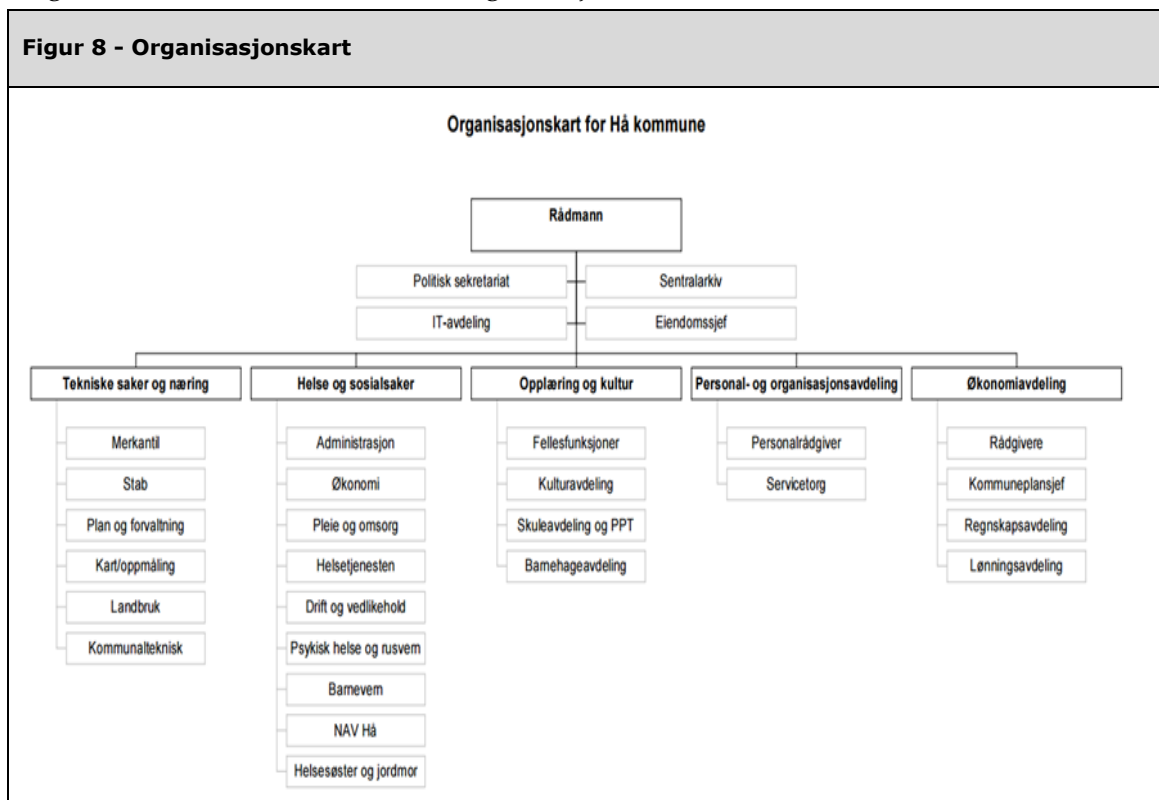
²⁸ Kilde: Årsregnskap 2014, balanseregnskapet - bygg og anlegg

²⁹ Kommunestyrets sak 108/15

3.3.2 ADMINISTRATIV ORGANISERING

Kommunens mål for bygg- og eiendomsforvaltningen er³⁰: «Å gjennomføre vedtatte investeringstiltak og å drive førebyggjande arbeid som sikrar at den eksisterande bygningsmassen sin verdi og funksjon vert haldne ved lag».

Figuren under viser kommunens organisasjonskart.



Forvaltning, drift og vedlikehold var tidligere tillagt den enkelte etat men ble i juli 2014 samlet i en nyopprettet eiendomsavdeling hvor ny eiendomssjef ble ansatt i 2015. Ifølge økonomiplanen for 2016-2019 er det eiendomssjefens oppgave å forvalte og utvikle kommunens eiendomsmasse og stå for vedlikehold av denne samt byggelederoppgaver³¹. Eiendomssjefen rapporterer direkte til rådmannen.

Avdeling for drift og vedlikehold har blant annet ansvar for at alle boliger og institusjoner i kommunen fungerer og blir vedlikeholdt. Ifølge eiendomssjef har drift og vedlikehold ansvar for mer enn 100 000 kvm. bygningsmasse. De eneste bygg som er unntatt fra drift og vedlikehold sitt ansvar er diverse verneverdige kulturbygg som eksempelvis Hå gamle prestegård og Obrestad Fyr. Avdeling for drift og vedlikehold består av seks underavdelinger med ca. 130 ansatte³²:

1. Drift av institusjoner, boliger, skoler og barnehager (20)
2. Transport (3)
3. Renhold (90)

³⁰ Kilde: Årsmelding 2014, s. 23

³¹ Kilde: Økonomiplan 2016-2019

³² Kilde: Internt dokument i kommunen, presentasjon av drift og vedlikehold, utarbeidet 13.11.2015, mottatt av leder for drift og vedlikehold

4. Vaskeri (4)
5. Kjøkken (9)
6. Vedlikeholdsverkstedet (4)

I underavdeling *Drift* finner vi kommunens vaktmestere og administrasjonen i avdelingen. Administrasjonen består av leder og tre driftsteknikere med hvert sitt ansvarsområde:

1. Brannvernsleder/ svakstrømanlegg
2. Varme/ ventilasjon og elektrisk
3. Bygg

Ifølge leder for drift og vedlikehold begynner en del av kommunens bygningsmasse å eldes og krever mer enn vanlig vedlikehold for å tilfredsstille dagens krav og behov.

Drift og vedlikehold har per januar 2016 16 fast ansatte vaktmestere. Av disse har seks ansvar for Helse og sosial, og ti har ansvar for Kultur og opplæring. Klokkertunet og Hå sykehjem har fast vaktmester, ellers er resten av teamet på Helse og sosial ambulerende. Når det gjelder skoler og barnehager er alle de ti vaktmesterne tildelt egne faste bygg som de er ansvarlige for. Vi får opplyst at alle nye vaktmestere ansettes som ambulerende. Fra og med 19.01.2015 ble det tatt i bruk et epost-system som kalles *vedlikehold sakspost*. Alle henvendelser vedrørende oppgaver innen drift og vedlikehold som ønskes utført, skal fra og med denne dato sendes per epost til vedlikehold@ha.kommune.no. Dette gjelder små reparasjoner, eksempelvis et ødelagt lysrør, som ikke trenger å registreres i IK-bygg. Dersom noe haster eller er spesielt viktig, skal dette sendes på e-post, men en kan ringe vedkommende vaktmester i tillegg. På denne måten har leder for drift og vedlikehold samt alle vaktmestere oversikt over hva som skal gjøres i alle bygg. I systemet kan en se hvem som er ansvarlig for oppdraget, samt status.

Ifølge spørreundersøkelsen gir ledere/ verneombud i 65 % av tilfellene tilbakemelding til vaktmester angående vedlikeholdsbehov. I 12 % av tilfellene sender de epost til eierdomstjenesten. Hvorvidt tilbakemelding til vaktmester innebærer bruk av e-post til vedlikehold sakspost eller direkte til vaktmester fremkommer ikke av spørreundersøkelsen. Intervjurunden ga imidlertid indikasjoner om at de som har en fast vaktmester på sitt bygg i de aller fleste tilfeller gir beskjed direkte til vaktmester, uten å sende epost til vedlikehold sakspost. I flere tilfeller noteres det på en lapp som vaktmester ser når han kommer på bygget. I motsatt tilfelle – ved ambulerende vaktmester – oppfattes ordningen med vedlikehold sakspost som positiv, ved at alle slipper å ringe samme vaktmester. Ifølge spørreundersøkelsen opplever ledere/verneombud det som enkelt å gi beskjed om behov for vedlikehold (snitt 4,8). Gjennom intervjurunden får vi et positivt inntrykk av vaktmesterordningen i kommunen, og at det meste – så lenge det ikke er spesielt kostbart (under kr 10 000) – blir fikset relativt fort. Hvis beløpet er over kr 10 000 blir en satt i kø så lenge det ikke er relatert til sikkerhet. Vi får videre inntrykk av at ordningen er personavhengig og at de fleste foretrekker å ha en fast vaktmester.

Hå sykehjem har serviceavtale en gang i året på utstyr som senger og rullestoler, ellers i året benyttes vaktmester. Større vedlikeholdsbehov skal rapporteres til IK- Bygg og prioriteres etter at budsjett er bevilget.

Revisjonen har etterspurt opplæringsplan for 2015 og 2016, samt oversikt over kurs o.l. som ble gjennomført i drift og vedlikeholdsavdelingen i 2015. Vi har fått opplyst at det i 2015 kun var instruert personell til strømtavler som ble utført, i tillegg til noen sjåførkurs i transportavdelingen. Opplæringsplan for 2016 er per januar 2016 ikke utarbeidet.

3.3.3 SYSTEM FOR PLANLAGT VEDLIKEHOLD

KS anbefaler i sin veileder til folkevalgte og rådmenn³³at 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. 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 vedlikehold³⁴.

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. Sjekklister 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:

³³ KS, Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og rådmenn

³⁴ <http://kommune.ikbygg.no/frontpage/signin>

Tabell 3 – Kartlegging av tilstand


--

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

Hå kommune startet første registrering i IK- Bygg i januar 2014 og systemet ble tatt i bruk høsten 2015. Per januar 2016 er kommunen ferdig med å registrere tilstanden til kommunens barnehager og skoler. Neste som skal registreres i systemet er kommunens bygg innen helse. Registreringen innebærer ifølge leder for drift og vedlikehold 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. Leder ved drift og vedlikehold har delegert registreringen i IK-Bygg til ansvarlige vaktmestere og ledere. I andre kommuner har avdeling for drift gjennomført selve registreringen.

I budsjettet for 2016 (og årene etter) er vaktmester, renholdere og vedlikeholdsmidler budsjettetert under hvert tjenesteområde for å synliggjøre total kostnad ved drift av hvert område³⁵. Revisjonen har etterspurt vedlikeholdsbudsjett for 2016 flere ganger, dette var først klart etter påske. I Mai 2016 har revisjonen mottatt vedlikeholdsbudsjett for barnehager, skoler og helse på i overkant av kr 6 mill. Via investeringsbudsjettet skal det i 2016 gjøres tiltak i eksisterende skole- og barnehagebygg for henholdsvis kr 2,9 mill. og kr 3 mill. Per mai 2016 er leder for drift og vedlikehold, i samarbeid med driftsteknikere og vaktmestere, i slutfasen med å utarbeide en tiltaksplan for skoler og barnehager basert på opplysningene i IK-Bygg.

³⁵ Kilde: Budsjett 2016 og økonomiplan 2016-2019, vedtatt i Hå kommunestyre 17. des. 2015

For 2015 var totalt vedlikeholdsbudsjett i underkant av 8,3 mill. kr³⁶. Tabellen under viser hvordan vedlikeholdsbudsjett i Hå kommune var fordelt i 2015.

Tabell 4 – Vedlikeholdsbudsjett Hå kommune 2015

	Budsjett 2015	
	Konto: 1231 Div. vedlikehold v/firma	Konto: 1251 Materialer til vedlikehold
Ansvar: 130 BYGG	724 000,00	
Ansvar: 140 KOMMUNALE BUSTADER	395 300,00	
Ansvar: 210 FELLES SKULAR		1 859 300,00
Ansvar: 270 FELLES BARNEHAGAR	534 000,00	660 500,00
Ansvar: 290 FRITID		12 900,00
Ansvar: 292 KOMMUNALE KULTURBYGG		50 000,00
Ansvar: 291 KULTURSKULE	8 100,00	
Ansvar: 303 VEDLIKEHOLD	1 940 000,00	1 428 300,00
Ansvar: 315 FRITIDSBUSTAD		20 000,00
Ansvar: 540 KULTURVERN	25 000,00	43 900,00
Ansvar: 541 OBRESTAD FYR	396 000,00	
Ansvar: 542 HÅ GAMLE PRESTEGARD	146 100,00	
Ansvar: 550 BIBLIOTEKA	25 000,00	10 000,00
Sum	4 193 500,00	4 084 900,00
Sum totalt		8 278 400,00

Ifølge eiendomssjef ble det ikke utarbeidet en prioritert plan for vedlikehold for 2015. Gjennom intervjurunden fikk vi indikasjoner om at flere av lederne savnet en vedlikeholdsplan for sitt bygg i 2015 og for 2016. Tidligere fikk de en liste over a, b og c – tiltak som burde utbedres. Ifølge leder for drift og vedlikehold skal tiltaksplanen for barnehager og skolebygg i nærmeste framtid kommuniseres til den enkelte barnehage/ skole.

Slik vi forstår det, blir det ikke utarbeidet årlige oversikter over kostnader til drift og vedlikehold knyttet til det enkelte bygg.

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

³⁶ Budsjett 2015, (konto 1231 Diverse vedlikehold ved firma og 1251 Materialer til vedlikehold, ansvar 100-599).

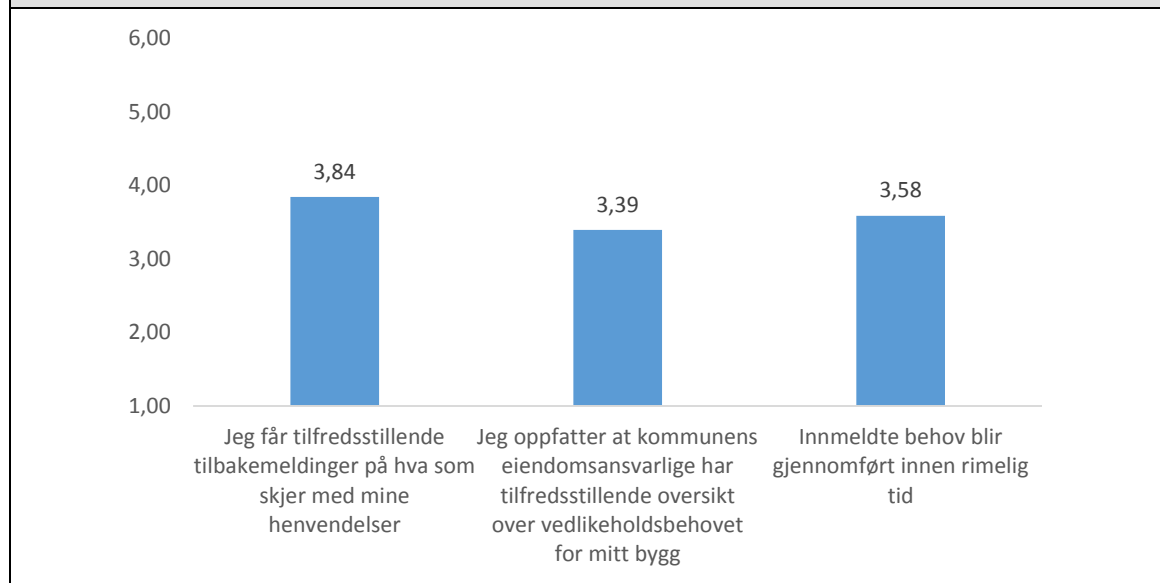
Figur 9 – Årshjulet for internkontroll, kilde: IK-Bygg



Etter vår gjennomgang forstår vi det slik at det i dag ikke gjennomføres ordinære verneunder ved de forskjellige formålsbyggene i kommunen, men at det i stedet er vaktmester, eller vaktmester i samarbeid med leder som har en årlig gjennomgang med tanke på kartlegging i IK- Bygg. Hå kommune har også veldig store verneområder. Gjennom intervjurunden fikk vi tilbakemelding på at dette forholdet skaper distanse og at det kun er kontakt med verneombud om vedlikeholdsbehov hvis det oppstår spesielle forhold.

Før kommunen tok i bruk IK-Bygg hadde man ingen god oversikt over hvilke vedlikeholdsbehov som eksisterte i kommunen, og det var ingen systematiske og langsiktige planer for utførelse av vedlikehold. Innen helse hadde kommunen en viss oversikt over vedlikeholdsbehov ettersom det meste ble registrert i en perm. 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 god oversikt over vedlikeholdsbehov på skoler og barnehager ettersom det kun er disse bygningene som er registrert i IK-bygg. På dette området kan man derfor i dag foreta en reell prioritering av vedlikehold.

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 bare middels fornøyd med kontakt og oppfølging fra kommunens eiendomsansvarlige.

Hå kommune, ved leder for drift og vedlikehold er svært fornøyd med internkontrollsystemet, og mener den største fordel er at alt nå blir samlet på en plass. Ifølge eiendomssjefen jobber kommunen seg nærmere bedre oversikt og planer. Gjennom intervjurunden fikk vi tilbakemelding på at informasjonen og opplæringen som var gitt i tilknytning til innføringen i IK-Bygg var begrenset, og for enkelte ikke tilfredsstillende.

VURDERINGER

Per mai 2016 har ikke kommunen eksakt oversikt over antall kvadratmeter bygningsmasse man eier og har vedlikeholdsansvar for. Dette er elementære opplysninger som blant annet *kan* få konsekvenser i et eventuelt forsikringsoppgjør. Vi får opplyst at administrasjonen er i gang med å få dette på plass.

Revisjonen har mottatt vedlikeholdsbudsjettet for 2016, dette var ikke klart før april 2016. Dette burde ha vært på plass per 31.12.2015 slik at vedlikeholdsplaner kan utarbeides og vedlikehold utføres. Dette bør også kommuniseres internt for å unngå usikkerhet og misoppfatninger. Gjennom intervjurunden fikk vi inntrykk av at flere ledere savnet opplysninger om vedlikeholdsbudsjett og -planer for sitt bygg, spesielt for å kunne bruke tilgjengelige ressurser på en planmessig måte.

Administrasjonen i Hå kommune har ikke praksis for å utarbeide en oversikt over årlige kostnader til drift og vedlikehold for hvert bygg. Slike opplysninger kan gi mulighet for å følge utviklingen av bygget over tid, for sammenligning mellom bygg og mot andre forvaltere, samt for avdekking av kostnadskrevende avvik og potensial for effektivisering. I tillegg kan det være en nyttig tilleggsinformasjon om tilstanden til kommunens bygninger.

Kommunen har ikke egen eiendomsforvaltningsstrategi og har til nå ikke hatt tallfestede mål og prioriteringer for vedlikehold av kommunens bygg, med unntak av revidert barnehagebruksplan for 2016-2019 som ble vedtatt i kommunestyret 17. desember 2015. Kommunen har ikke hatt full oversikt over tilstanden til bygningsmassen og man har dermed heller ikke hatt noe å prioritere vedlikehold ut i fra. Må-tiltak har blitt utført først, ellers har det vært en viss tilfeldighet ved hva som har blitt utført av vedlikehold. Ved å ta i bruk internkontrollsystemet IK-Bygg har kommunen lagt til rette for en mer helhetlig vedlikeholdsstrategi, og et grunnlag for å kunne prioritere nødvendig vedlikehold ut i fra tilgjengelige ressurser.

Kommunen har fullført registreringen av kommunens skoler og barnehager i IK- Bygg, slik at grunnlaget for å foreta prioriteringer på dette området er til stede. Vi vil **anbefale** kommunen så snart som mulig å fullføre registreringen av kommunens bygg i IK-Bygg samt foreta årlige oppdateringer slik at informasjonsverdien til systemet optimaliseres. Dette vil gi et bedre grunnlag for å utarbeide planer, og vedta prioriteringer. Oppdatert og relevant informasjon om bygningsmassen skal ifølge beste praksis kunne gjøre kommunale beslutningstakere på politisk og administrativt nivå i stand til å prioritere nødvendig verdibevarende vedlikehold.

Når registreringen i IK-Bygg er ferdig er det viktig at vedlikeholdsplanene utarbeides og kommuniseres også internt. Våre informanter uttrykte usikkerhet knyttet til internkontrollsystemet og savnet planer over hvilke tiltak som skulle utføres på deres bygg i år. I flere tilfeller ble det uttrykt at «*det var bedre før, da fikk vi oversikt over a, b og c tiltak*». Det ble også uttrykt usikkerhet knyttet til bruk av vernerunde og om dette var en ordning som fortsatt skulle praktiseres. Intervjurunden gav flere eksempler på at dette ikke var gjennomført de siste årene. Disse forholdene gir indikasjoner om at informasjonen som er gitt i forbindelse med innføring av nytt internkontrollsystem ikke har vært tilfredsstillende, og at dette skaper usikkerhet hos de involverte. Vi vil **anbefale** at kommunen hvert år utarbeider en prioritert plan for vedlikehold basert på opplysningene i IK-Bygg som kommuniseres internt. Dette vil sikre forankring og forståelse internt for at dette arbeidet er av betydning. Det er også svært viktig at fremtidige tiltak kommuniseres internt for å forhindre usikkerhet i etatene.

Barnehagebruksplan for 2016-2019³⁷ er eneste sak som omhandler vedlikeholdsbehov som er lagt fram for kommunestyret i 2015. Eiendomsforvaltning var heller ikke tema på folkevalgtopplæringen som ble gjennomført i oktober 2015. Hvis vedlikeholdet skal kunne administreres optimalt må de som har ansvar inneha nødvendig informasjon. Det kreves god rapportering og kommunikasjon mellom eiendomsforvalteren og de folkevalgte. Politisk forankring, kommunikasjon og felles forståelse for vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsarbeid er nødvendig for å sikre at eierprioriteringene avspeiles i budsjettet.

³⁷ Kommunestyrets sak 108/15

3.4 KONSEKVENSER AV MANGLENDE VEDLIKEHOLD

ØKONOMISKE ASPEKTER

I NOU fra 2004 sies det:

Utoalget 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 veileder³⁸ 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».*

Vedlikeholdsplaner har ikke vært framlagt i Hå kommune, og størrelsen på vedlikeholdsetterslepet på kommunens bygg er per i dag uklart på alle andre områder enn innen skole og barnehager. Fra intervjuene får vi inntrykk av noe tilfeldige prioriteringer og ofte kortsiktige løsninger.

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* 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:

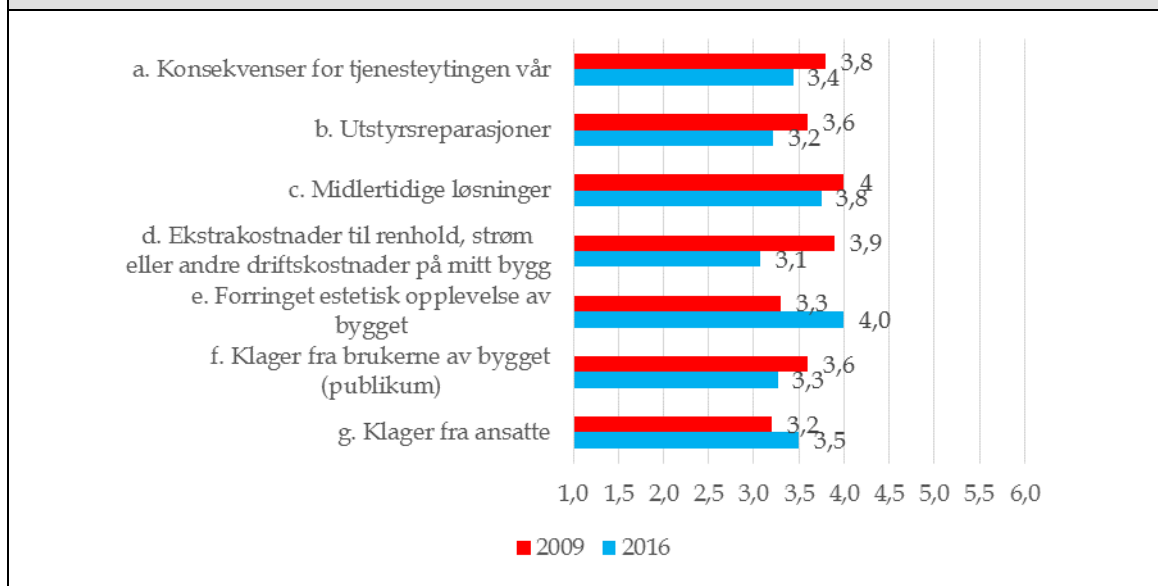
§ 4-4. Krav til det fysiske arbeidsmiljøet

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

³⁸ Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold

Figuren under viser resultatet av spørreundersøkelsen i 2016 og 2009 på dette området. Det må her kommenteres at vi har endret noe på metodisk tilnærming: I 2016 er det kun de respondentene som mener at deres bygg er mangelfullt vedlikeholdt som har svart på spørsmålene (dvs. 2/3 av respondentene). I 2009 har alle respondentene i undersøkelsen svart – uavhengig av om deres bygg er mangelfullt vedlikeholdt eller ikke. Dette tilsier at resultatene i 2009 er bedre enn i 2016, ettersom de som ikke opplever mangelfullt vedlikehold på sitt bygg mest sannsynlig har gitt en høy score.

Figur 11 – Det mangelfulle vedlikeholdet av mitt/ mine bygg medfører ingen (Gjennomsnitt av skala fra 1-6, hvor 6 er mest enig (best)).

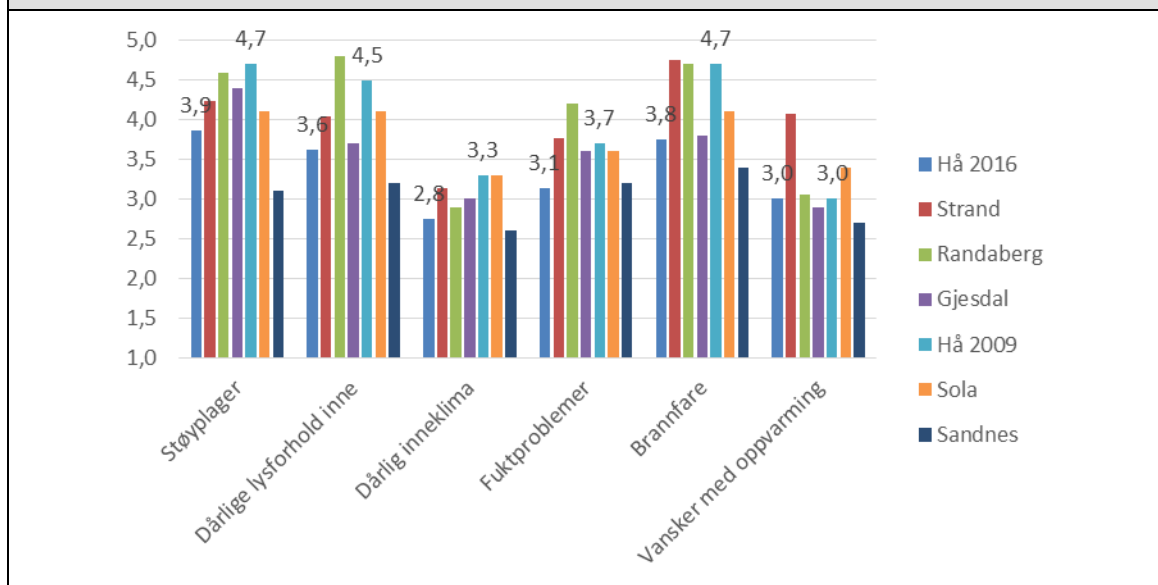


Diagrammet viser at brukerne mener at mangelfullt vedlikehold har konsekvenser for tjenesteytingen og at manglende vedlikehold har en del negative følger. Ifølge diagrammet har det vært en negativ utvikling på samtlige konsekvenser fra 2009 til i dag bortsett fra når det gjelder estetisk opplevelse av bygget og klager fra ansatte, men her må vi altså ta hensyn til den metodiske endringer som er nevnt ovenfor.

Ekstrakostnader til renhold, strøm eller andre driftskostnader har lavest score i 2016 og er dermed den hyppigst opplevde konsekvensen av mangelfullt vedlikehold blant respondentene i undersøkelsen. I 2009 var klager fra ansatte den hyppigst opplevde konsekvensen.

I figuren under har vi sammenlignet konsekvenser av mangelfullt vedlikehold med Hå (2009), Sola (2009), Sandnes (2009), Gjesdal(2011), Randaberg (2012) og Strand (2013).

Figur 12 – Det mangelfulle vedlikeholdet av mitt/ mine bygg medfører ingen (Gjennomsnitt av skala fra 1-6, hvpr 6 er mest enig (best))



Av diagrammet ser vi at det ifølge brukerne er Sandnes kommune som har mest uheldige følger av manglende vedlikehold. I alle de aktuelle kommunene er det dårlig innelima og vansker med oppvarming brukerne identifiserer som de største følgene av mangelfullt vedlikehold, her ligger Hå under gjennomsnittscore på 3,5 på begge indikatorene. Når det gjelder fuktproblemer er det Hå som har lavest score.

Gjennom spørreskjemaet og intervjurunden fikk vi flere eksempler på at manglende vedlikehold har konsekvenser for brukerne av kommunens bygg. Vindu som ikke kan lukkes skikkelig, vindu som lekker, vegger som ikke er isolert og luft- og temperaturproblemer er noen eksempler. Andre forhold som slitte gulv, maling som flasser, dårlig lagringsplass, mangel på personalgarderobe o.l. påvirker indirekte kvaliteten på tjenesten ved at det gir en ekstra belastning for de ansatte samt at det påvirker renholdet. Luftkvaliteten på Motland skule - gammel del - oppleves som dårlig dersom lærerne ikke tar hensyn til disponeringen av antall elever, og setter dermed begrensninger for utførelsen av det pedagogiske opplegget. I intervjuet med rektor ved Vigrestad barne-skule fikk vi tilbakemelding på at det var to forhold som var meldt inn for ca. 1,5 år siden som ikke var utbedret. Det ene forholdet gjelder en branntrepp, rektor og vaktmester er ikke tilfreds med antallet nødutganger. Det andre forholdet gjelder et tak ute som en går under for å komme mellom to bygninger. Situasjonen beskrives slik: «Her kan det dette ned småsteiner, jeg håper noe skjer før noen blir skadet».

Revisjonen får et positivt inntrykk av det daglige renholdet etter vår gjennomgang. Men vi får tilbakemeldinger som er knyttet til organiseringen av renholdet – tiden som er satt av til renhold er ikke tilstrekkelig, det er ingen av renholderne som har fagbrev, mangel på faglig leder og tidspunktet rengjøringen blir utført fører til at det aldri er skikkelig rent. Ifølge eiendomssjef er kommunen i gang med å ansatte en renholdsleder.

VURDERINGER

Vedlikeholdsplaner har ikke vært presentert i Hå kommune og totalt vedlikeholdsetterslep på kommunens bygg er per i dag uavklart. Vedlikeholdsetterslep har store økonomiske konsekvenser – enten ved at bygget får kortere levetid eller ved at det kreves mer ressurser for istandsetting/ rehabilitering.

Ekstrakostnader til renhold, strøm eller andre driftskostnader fikk lavest score (3,1) i spørreundersøkelsen fra 2016 og er dermed den hyppigst opplevde konsekvensen av mangelfullt vedlikehold blant respondentene i undersøkelsen. Gjennom intervjurunden fikk vi inntrykk av at en del vedlikeholdsbehov dekkes kortsiktig. Kortsiktige løsninger kan føre til økte vedlikeholdsutgifter totalt sett samtidig som det opptar personalressurser.

Vedlikehold er nødvendig for å unngå gradvis forfall. Hvis vedlikeholdet forsømmes, vil det i stedet påløpe økende kostnader til reparasjoner og akutte tiltak når forfallet resulterer i kritiske situasjoner som lekkasjer, dårlig innemiljø osv. På den måten vil en underbudsjettering av vedlikeholdet kunne gi økte kostnader for eier i et langsiktig perspektiv.

Av brukerundersøkelsen ser vi at mangelfullt vedlikehold medfører konsekvenser for brukerne av kommunens bygg. Ifølge respondentene i undersøkelsen medfører mangelfullt vedlikehold av deres bygg, dårlig inneklima, fuktproblemer og vansker med oppvarming. Dette er forhold som kan føre til ytterligere ressursbruk, idet sykefraværet kan øke og effektiviteten synke. Nedslitte og uhensiktsmessige lokaler kan også i seg selv gi et dårligere tjenestetilbud til brukerne. Det er også vår vurdering at et manglende vedlikehold og dårlig kvalitet på kommunens eiendommer, i ytterste konsekvens kan påvirke kommunens omdømme, med de konsekvenser dette måtte medføre. På spørsmål om mangelfullt vedlikehold medfører *støyplager, dårlige lysforhold inne, dårlig inneklima, fuktproblemer og brannfare* har Hå hatt en negativ utvikling i forhold til samme spørreundersøkelse i 2009. Noe av årsaken til utviklingen kan skyldes at det i 2016 kun var de som mente at deres bygg var mangelfullt vedlikeholdt som svarte på spørsmålet. Men det kan også være et resultat av manglende planmessig vedlikehold.

Gjennom intervjurunden fikk revisjonen flere konkrete eksempler på at manglende vedlikehold har konsekvenser for brukerne av kommunens bygg. Vi fikk også eksempler på situasjoner som indirekte påvirker kvaliteten på tjenestene.

Intervjuobjektene uttrykte misnøye knyttet til organiseringen av renholdet i kommunen. Gjennom å ansatte en renholdsleder har kommunen tatt tak i disse utfordringene.

3.4.1 HURTIG FORFALL

Kontrollutvalget har antydnet at kommunen bygger mye men at byggene forfaller fort. Videre har de stilt spørsmål ved om dette skyldes at kommunen har for få vaktmestere.

Ifølge leder for drift og vedlikehold kan hurtig forfall hovedsakelig tilskrives forhold ved to prosesser; valg av byggemateriale og totalentreprise. Konkrete eksempler på valg av byggematerialer som leder for drift og vedlikehold er uenig i er:

- Bø skule - Cedertre og gresstak
- Klokkartunet Vinkelbygget – en perfekt betongflate er kledd med tre
- Motlandsmarka barnehage – kledd i tre

Alle bygg som har blitt oppført som totalentreprise har ifølge leder for drift og vedlikehold fått dårligere teknisk anlegg ettersom totalentreprenøren går konsekvent på leverandørene for å kutte pris. Dette gjelder også valg av byggevarer. Konkrete eksempler her er varmpumper på Klokkarhagen Vinkelbygget og Hå sjukeheim. I mange tilfeller er ikke anbudet ifølge leder for drift og vedlikehold godt nok spesifisert og dette blir overlatt til en totalentreprenør.

Inntil nylig har ikke drift og vedlikeholdsavdelingen vært involvert i denne anbudsprosessen. Ifølge eiendomssjef er det nå et mål å trekke inn vedlikeholdsavdelingen og IT tidlig i prosessen. Samtidig må en ifølge eiendomssjef finne en balanse mellom hensynet til vedlikehold og det arkitektoniske. Vi får opplyst at det ligger en kravspesifikasjon til grunn for anbudet, i tillegg sier blant annet barnehagebruksplanen noe om materialvalg. Eiendomssjef mottar FDV-plan for nye bygg, men har ikke klart for seg hvilke konsekvenser valg av materialer vil gi vedlikeholdsmessig.

VURDERING

Både spørreundersøkelsen og intervjuunden ga et positivt inntrykk av vaktmesterordningen i kommunen og at innmeldte behov – så lenge det ikke er spesielt kostbart – blir fikset innen rimelig tid. Intervjuobjektene ga uttrykk for at eventuelt mangelfullt vedlikehold skyldes mangel på vedlikeholdsmidler, og at deres behov ikke var prioritert.

Planmessig vedlikehold har ikke blitt prioritert i Hå kommune over lang tid, og bortsett fra *Må-tiltak* har det vært mer eller mindre tilfeldig hva som har blitt utført. Gjennom innføring av internkontrollsystemet IK-Bygg har kommunen tatt tak i denne utfordringen. Nå gjenstår det å fullføre registreringen i IK-Bygg samt å utarbeide konkrete planer. Oversikt over vedlikeholdsbehov bør legges frem politisk slik at en styrker politisk forankring og felles forståelse for vedlikeholdsbehov. En systematisk plan og en god oversikt er avgjørende for en effektiv gjennomføring av vedlikehold.

Revisjonen har ikke undersøkt hvilke vedlikeholdsbehov ulike valg av byggematerialer vil gi, og vi har heller ikke i denne sammenheng kontrollert kommunens anbudsgrunnlag i forbindelse med totalentrepriser. Dette ligger utenfor mandatet og er for tidkrevende i forhold til budsjettammer. Valg av totalentrepriser handler ofte om trygghet og forutsigbarhet. Ved totalentreprise får kommunen en større del av risikoen som

merkostnader knyttet til fremdrift, mangler ved prosjekteringsunderlag, valuta samt samordning av ulike fag mv. overført til totalentreprenøren og slipper dermed å ha tilgjengelig egne ressurser for denne typen overføring slik kommunen må ha for å følge opp de ulike fagene ved en delentreprise. Kommunen får således kun en part å forholde seg til. Det er imidlertid av stor betydning at kommunen gjør et godt forarbeid med anbudsgrunnlaget for å sikre den kvalitet som er ønskelig for bygget. Anskaffelsesregelverket setter blant annet begrensninger i forhold til spesifisering av varemerker, men det tillater å spesifisere ut i fra kvalitet, eks. Miele eller tilsvarende³⁹. Ved å involvere drift og vedlikeholdsavdelingen samt IT tidlig i prosessen har kommunen tatt tak i denne utfordringen.

Oversikt over årlige drift- og vedlikeholdskostnader per bygg kan være et nyttig informasjonsgrunnlag ved valg av byggematerialer i forbindelse med nybygg. På den måten kan en få en indikasjon om hvilke konsekvenser valg av byggematerialer vil gi vedlikeholdsmessig.

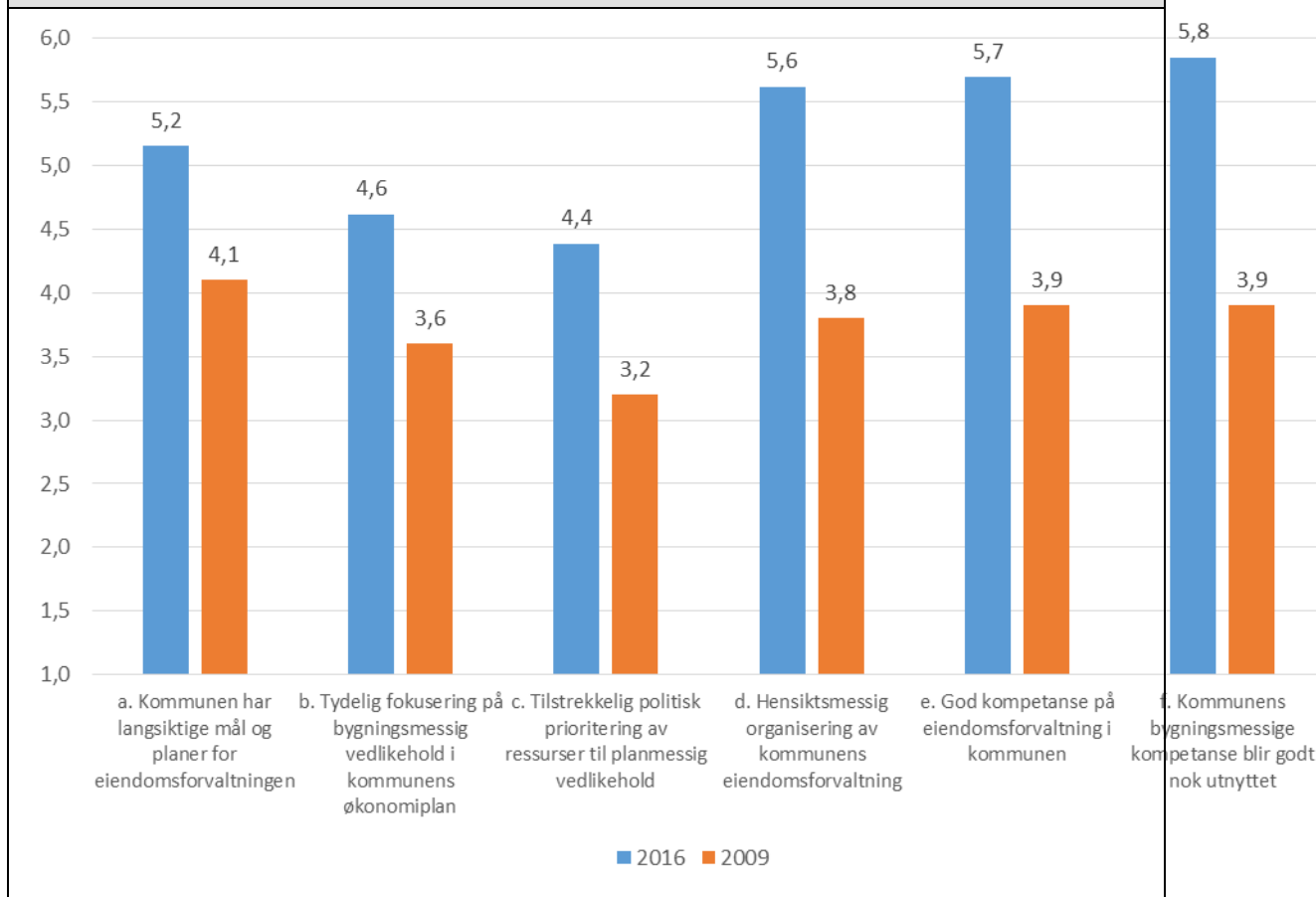
3.4.2 UTVIKLING SIDEN 2009

Rogaland Revisjon IKS gjennomførte en tilsvarende forvaltningsrevisjon i Hå 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 2016 og 2009.

³⁹ Forskrift om offentlige anskaffelser §§ 8-3 fjerde ledd og 17-3 tiende ledd.

Figur 13 – Kritiske suksessfaktorer



Av figuren 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 nesten full score i spørreundersøkelsen som ble gjennomført i 2016.

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 kontrollutvalgsforskriftens [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 Therese Kristiansen under ledelse av fagansvarlig for forvaltningsrevisjon Bernt Mæland, og gjennomgått av oppdragsleder Annebeth Melhus Mathiassen.

Litteratur

I dette prosjektet er følgende kilder anvendt:

- Lov 25.09.1992 nr. 107 Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- Forskrift 15.12.2000 nr. 1423 om årsbudsjett for kommuner og fylkeskommuner (budsjettforskriften)
- NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren
- Kommunens interne styringsdokumenter, herunder vedlikeholdsplaner
- KS- rapport – vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde
- KS- veileder Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold
- NS 3454 Livssyklus kostnader for byggverk
- NS 3424: Tilstandsanalyse av byggverk
- Hå kommunes regnskap
- Årsmelding Hå kommune 2014
- Økonomiplan Hå kommune 2016-2019
- Barnehagebruksplan Hå kommune 2016-2019
- Skulebruksplan Hå kommune 2013-2016
- Presentasjon av Drift og vedlikehold, 13.11.2015, internt dokument i kommunen
- Sak 108/15 Hå kommunestyret

LOVER OG REGLER SOM EIER AV KOMMUNALE BYGG MÅ FORHOLDE SEG TIL

Tabell 5 Lover og regler som eier av kommunale bygg må forholde seg til ved forvaltning av disse⁴⁰

Lov/forskrift	Tema
Internkontrollforskriften	Eier skal selv kontrollere og dokumentere at lover og regler følges i virksomheten.
Opplæringsloven	Fysisk og psykisk arbeidsmiljø for barn og ungdom i skolen. Kapittel 9a i Opplæringsloven.
Lov om helseetjenesten i kommunen	Fysisk og psykisk miljø for alle brukere av bygg.
Forskrift for miljørettet helsevern i barnehager og skoler	Krav til inneluft, støyforhold, hygiene, lysforhold, og luftkvalitet, i barnehager og skoler.
Forskrift for miljørettet helsevern (Kap 3a - Legionella)	Krav til forebygging mot legionellasmitte.
Arbeidsmiljøloven	Krav til fysisk arbeidsmiljø for alle ansatte i kommunal virksomhet.
Byggherreforskriften	Krav til helse, miljø og sikkerhet for alle leverandører som kommunen engasjerer.
Forurensingsloven	Helsefarlige stoffer - Asbest, PCB, kjemikalier m.m.
Sikkerhetsforskriften for lekeplassutstyr	Sikkerhet på lekeplasser
Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr	Brann og El-sikkerhet
Lov om brann og eksplosjonsvern	Bygningens sikkerhet mot brann og trygge rømningsveier
Bygningsloven (PBL) Teknisk forskrift (TEK)	Bygningsteknikk (mest i forbindelse med nybygg, ombygging og rehabilitering)
Kommuneloven	Regnskap, forvaltning og rapportering
Forskrift om årsbudsjett Forskrift om årsregnskap og årsberetning	Formuesbevaring (Vedlikehold skal finansieres over driftsbudsjettet, oppgradering over investeringsbudsjettet.)

⁴⁰ Listen er hentet fra KS: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. En veileder for folkevalgte og rådmenn.

OVERSIKT OVER KOMMUNENS BYGNINGSMASSE⁴¹

Vedlegg 2 Bygninger

BYGNINGER HÅ KOMMUNE						
Navn	Adresse	Virksomhet	Type	BM	Status Kostra	BTA
Tosett på torget	Nærbe Torg	Administrasjon	Toalettbygg	Betong/Mur		
Hå kulturforg. avd. Vigrestad	Traskjelshagen 8	Administrasjon	Kulturhus	Ukjent	Kultur	318
Hå Rådhus	Rådhusgata	Administrasjon	Kontorbygning	Betong	Admin	3761
Kommunehus	Nærbe kommunehus	Administrasjon	Kontorbygning	Ukjent	Admin	1012
Våningshus	Røilgheden	Administrasjon	Enebolig	Betong/Tre	Null	252
Driftsbygning	Røilgheden	Administrasjon	Driftsbygning	Betong/Mur	Null	760
Redskapshus	Røilgheden	Administrasjon	Lager, isolert høyde < 4,0 m	Betong/Mur	Null	140
Stokkalandmarka	Gardsvegen 28	Bustad	Enebolig	Tre	Null	124
	Røysvn. 9	Bustad	Enebolig	Tre	Null	137
	Krokvn. 4	Bustad	Enebolig	Tre	Null	230
	Svanevn. 30A + 30B	Bustad	Enebolig	Tre	Null	200
	Vestkroken 18	Bustad	Enebolig	Tre	Null	180
Garasje	Vestkroken 18	Bustad	Garasje tre, isolert	Tre	Null	35
	Selleveien 2A + 2B	Bustad	2-mannsbolig	Tre	Null	200
Blåbærtua A-C	Blåbærtua 1A + 1B + 1C	Bustad	2-mannsbolig	Tre	Null	238
Blåbærtua 3 A-C	Blåbærtua 3A + 3B + 3C	Bustad	2-mannsbolig	Tre	Null	239
Blåbærtua 5 A-C	Blåbærtua 5A + 5B + 5C	Bustad	2-mannsbolig	Tre	Null	226
Carport	Nærbe	Bustad	Carport	Tre	Null	
Garasjeblegg	Nærbe	Bustad	Garasje tre, isolert	Tre	Null	
	Austkroken 2	Bustad	Enebolig	Tre	Null	100
Hovedbygning	Skjeraberget	Bustad	Enebolig	Tre	Null	142
Prestebolig	Tjemslandshagen 28	Bustad	Enebolig	Tre	Null	207
Flyktingebolig	Stokkalandsvegen 31	Heise	Flyktingebolig	Tre	Null	384
PU-bolig	Austkroken 4 A, B, C, D, E, F, G	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre/Mur	Null	525
PU-bolig	Gjænet 24 c, 26, 28, 30, 32, 34, 36	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre/Mur	Null	477
PU-bolig Ogna	Langaberget 13 A, B, C, D, E, F, G	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre/Mur	Null	525
PU-bolig	Æstevoldmarka 20 A, B, C, D, E, F	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	469
Sosialbolig	Revhauveggen 4 A, B, C, D	Heise	Rekkehus	Tre/Mur	Null	200
omsorgsbolig/PU	Damevegen 5, 7 + Damebyen 8, 10	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	200
PU-bolig	Bredengja 16 a, b og 18 a, b	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre/Mur	Null	250
Flyktingebolig	Roskå 5 A, B, 7 A, B	Heise	Enebolig	Tre	Null	330
PU-bolig	Austringen 20, 22, 24, 26, 28, 30	Heise	Enebolig	Tre/Mur	Null	600
pu boliger	Viervegen 2 og 4	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	124
Kontorer/dagsenter	Jadarvegen 25	Heise	Kontorbygning	Tre/Mur	Null	360
Vigrestad helsesenter	Langgata 27	Heise	Sykehjem/aldershjem	Ukjent	Admin	1337
trygdeboliger	Olsvollvegen 8 a, b, c, e, f, Ogna	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	450
Sosialbolig	Vågen 37, 39, 43, 45	Heise	Rekkehus	Tre	Null	200
Omsorgsbolig	Langaberget 11, Ogna	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	240
Trygdeboliger	Nærbagata 28 a, b, c og 30 a, b, c, d	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	720
Trygdeboliger	Nærbagata 32 a, b, c, d	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	200
Trygdeboliger	Nærbagata 40 a, b, c og 42 a, b, c	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	360
sosialbolig	Svanevegen 38	Heise	Enebolig	Tre	Null	
Trygdeboliger	Skulegata 1 a, b, c, d, e	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre/Mur	Null	
Trygdeboliger	Skulegata 3 a, b, c, d, f	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	
Trygdeboliger	Skulegata 5 a, b, c, d, e og 7 a, b, c, d	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre/Mur	Null	
Trygdeboliger	Gjænet 2, 4, 6, 8, 10, 12	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre/Mur	Null	
Trygdeboliger	Gjænet 14, 16, 18, 20, 22	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre/Mur	Null	
Vigrestad bu- og velferdscenter	Gjænet 24 a, b	Heise	Daghjem	Tre/Mur	Null	716
Trygdeboliger	Mottandsvegen 11, 13, 15, 17, 19, 21	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre/Mur	Null	
Aldersboliger	Mottandsvegen 24, 26, 28, 30, 32, 34	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	
Hå Helsecenter	Lyngevegen 14	Heise	Kontorbygning	Betong	Admin	776
Hå Helsecenter	Lyngevegen 14	Heise	Helsesenter	Betong	Helse	1552
Hå Sjukeheim	Lyngevegen 14	Heise	Sykehjem/aldershjem	Betong	Helse	5107
Hå Sjukeheim - tilbygg	Lyngevegen 14	Heise	Sykehjem/aldershjem	Betong	Helse	3488
Heimtun Bu- og Velferdscenter	Nærbagata 32 E	Heise	Sykehjem/aldershjem	Tre	Helse	1638
Heimtun Bu- og Velferdscenter - tilbygg 1995	Nærbagata 32 E	Heise	Sykehjem/aldershjem	Tre	Helse	0
Varhaug Helsecenter	Anastadvegen 17	Heise	Helsesenter	Betong/Tre	Admin	1133
Ogna Bu- og Velferdscenter	Olsvollvegen 8 d	Heise	Daghjem	Tre/Mur	Null	200
Ogna Bu- og Velferdscenter - tilbygg 1995	Olsvollvegen 8 d	Heise	Daghjem	Tre/Mur	Null	0
trygdeboliger	Olsvollvegen 9, 11, 13, 15	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	
Varhaug Bu- og Velferdscenter	Skulegata 7 e	Heise	Daghjem	Betong/Tre	Null	700
Høyland sosialboliger	Jærvegen 28, 28, 30, 32	Heise	2-mannsbolig	Tre	Null	
Anslutningsboliger	Blåbærtua 11, 13	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Helse	350
sosialboliger	Bregnevn. 10 A og B	Heise	2-mannsbolig	Tre	Null	
PU-boliger	Viervegen 6, 8 og 10	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	
Omsorgsboliger	Langaberget 7 og 9 a, b, c, d, e, f, g, h	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	
Omsorgsboliger	Vierveien 12	Heise	Enebolig	Tre	Null	
Omsorgsboliger	Vierveien 14 og 18	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	
Sosialbolig	Fuglestadvn. 11-13-15-17	Heise	Rekkehus	Tre	Null	
sosialbolig	Gudmestadvægen 22	Heise	Enebolig	Tre	Null	
Flyktingeboliger	Stasjonsvegen 112, 114, 116, 118	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre/Mur	Null	
15 stk. omsorgsboliger/tjenestebol.	Nærbagata 44	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	
Omsorgsboliger - Olsvoll	Langaberget 13 h, j, k, l	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Betong/Tre	Null	
Flyktingebolig	Viervegen 11B	Heise	Enebolig	Tre	Null	
Flyktingebolig	Gudmestadvægen 19	Heise	Enebolig	Tre	Null	
Omsorgsboliger + felles del	Eivindhagen 31 A-J	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	
flyktingebolig	Kviemarka 67 A	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	
flyktingebolig	Kviemarka 67 B	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	
flyktingebolig	Kviemarka 69 A	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	
flyktingebolig	Kviemarka 69 B	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	
Høyland sosialboliger	Jærvegen 28, 28, 30, 32	Heise	2-mannsbolig	Tre	Null	
Omhus 1	Klokkartunet	Heise	Veksthus	Ukjent	Null	320
Salgsbod	Klokkartunet	Heise	Uhus, murisolert tre	Tre	Null	57
Frittstående garasje	Klokkartunet	Heise	Garasje tre, isolert	Tre	Null	0
Bernabå	Klokkartunet	Heise	Uhus, murisolert tre	Tre/Mur	Null	80
aktivitetssenter/verksted	Nordra Tjemsland 12	Heise	Skole	Betong/Tre	Null	829
Adm. bygg	Klokkartunet	Heise	Kontorbygning	Betong	Admin	650
Tilbygg adm bygg	Klokkartunet	Heise	Garasje murisolert tre	Tre/Mur	Null	92
Bolig A Paviljong	Klokkartunet	Heise	Rekkehus	Tre	Null	454
Bolig B Paviljong	Klokkartunet	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	454
Bolig C Paviljong	Klokkartunet	Heise	Rekkehus	Tre	Null	454
Bolig E Paviljong	Klokkartunet	Heise	Rekkehus	Tre	Null	540
Hybelhus	Klokkartunet	Heise	Boligblokk	Tre	Null	850
Ambulans og legevaktsentral	Rimestad 16	Heise	Kontorbygning	Betong/Tre	Admin	946
8 omsorgsboliger	Gjænet 3	Heise	Omsorgsbolig, boligblokk	Betong/Mur	Null	1286
Demensbygg	Klokkertunet 51	Heise	Sykehjem/aldershjem	Betong/Tre	Helse	2420
Flyktingebolig	Bjørnhaugvegen 10	Heise	Enebolig	Tre	Null	234
Frittstående garasje	Bjørnhaugvegen 10	Heise	Garasje tre, isolert	Tre	Null	49
Sosialbolig	Klokkamarka 9	Heise	Enebolig	Tre	Null	212
Sosialbolig	Klokkamarka 9	Heise	Garasje murisolert tre	Tre	Null	52
Sosialbolig	Langgata 29	Heise	Enebolig	Tre	Null	159
Sosialbolig	Langgata 29	Heise	Garasje tre, isolert	Tre	Null	29
Sosialbolig	Eivindhagen 35	Heise	Enebolig	Tre	Null	250
Sosialbolig	Eivindhagen 35A	Heise	Garasje tre, isolert	Tre	Null	60
Psykatrik boliger/ Vinkelbygget	Klokkartunet 39	Heise	Psykiatrisk senter	Betong	Helse	1355
Forsterka boliger + pleiebase	Eivindhagen 35A, H101-H102-H103-H104	Heise	Omsorgsbolig, rekkehus	Tre	Null	1769
Kommunal bolig/Flyktinger	Stokkalandsvingen 2	Heise	2-mannsbolig	Tre	Null	
Flyktingebolig	Andevægn 17, Varhaug	Heise	Rekkehus	Tre	Null	104

Vedlegg 2 Bygninger

BYGNINGER HÅ KOMMUNE							
Navn	Adresse	Virksomhet	Type	BM	Status	Kostra	BTA
Flyktingebolig	Haggane 33, Vigrestad	Helse	Enebolig	Tre	Null		138
Bofellesskap mindreårige flyktinger	Lensmannsgården 28, Varhaug	Helse	Enebolig	Tre	Null		408
Flyktingebolig	Motlandsmarka 200	Helse	Enebolig	Tre	Null		170
Viervegen 6	Flyktingebolig	Helse	Enebolig	Tre	Null		174
3 bygninger - naust	Varhaug	Kultur	Naust	Tre	Null		
Grødalund Museum - gml h.	Grødalund 64	Kultur	Museum	Tre	Null		1000
Gamleås	Grødalund 64	Kultur	Museum	Tre	Null		0
Torehuset	Grødalund 64	Kultur	Museum	Tre	Null		0
Torelås	Grødalund 64	Kultur	Museum	Tre	Null		0
Fjeseet	Grødalund 64	Kultur	Museum	Tre	Null		0
Smiebygning	Motland	Kultur	Museum	Tre	Kultur		49
Løe	Vigrestad	Kultur	Museum	Tre	Kultur		320
Varden museum	Brusand	Kultur	Museum	Tre	Kultur		50
Hå Gamle Prestegård	Håv. 347	Kultur	Museum	Tre	Kultur		2000
Gamlafeset	Håv. 347	Kultur	Museum	Tre/Mur	Kultur		0
Låve mot vest	Håv. 347	Kultur	Museum	Tre	Kultur		0
Forpakterbolig	Håv. 347	Kultur	Museum	Tre	Kultur		0
Obrestad Fyr	Obrestad	Kultur	Museum	Tre/Mur	Kultur		300
Fymesterbolig m/hybel 1989	Obrestad	Kultur	2-mannsbolig	Tre	Kultur		126
Gml. fymesterbolig/Rundeuset	Obrestad	Kultur	Enebolig	Tre	Kultur		112
Uthus	Obrestad	Kultur	Uthus, tre, uisolert	Tre	Kultur		112
Lerbrekk skule	Varhaug	Kultur	Museum	Tre	Privat		
Hovedbibliotek	Dalv. 21	Kultur	Kulturhus	Tre/Mur	Kultur		1014
Nærparken	Nærbe	Kultur	Kulturhus	Tre	Kultur		100
Informasjonsbygg tilknyttet Nærparken	Nærbe	Kultur	Kontorbygning	Tre	Admin		100
Toalettanlegg v/Madland Havn	Madland	Kultur	Toalettbygg	Tre/Mur	Null		
Gml. Skolehus, Gudmestad	Gudmestad	Kultur	Museum	Tre	Privat		
Gml. Skolehus, Opstad	Opstad	Kultur	Museum	Tre	Privat		
Gml. Skolehus, Austad	Austad	Kultur	Museum	Tre	Privat		
Gml. Skolehus, Rugland	Rugland	Kultur	Skole	Tre	Privat		
Gml. Skolehus, Stamheim	Stamheim	Kultur	Museum	Tre	Privat		
Gml. Skolehus, Holmane	Holmane	Kultur	Museum	Tre	Privat		
Redningsnaust	Kvalbein	Kultur	Naust	Tre	Kultur		100
Kvern og tørkehus	Varhaug	Kultur	Museum	Tre	Kultur		20
Kvern og tørkehus	Reime	Kultur	Museum	Tre	Kultur		120
Lensmannsgården - Løe	Løehagen 10	Kultur	Museum	Tre	Kultur		708
1902 - nusei - Obrestad Fyr	Obrestad	Kultur	Enebolig	Tre	Kultur		112
Fyrbetjentbustad 1902 (Dette er det samme som 1902 bygget)	Obrestad	Kultur	Enebolig	Tre	Kultur		0
Hå Kulturorg (Loen)	Torlandsvegen 14	Kultur	Kulturhus	Betong/Tre	Kultur		969
Museumsbygget ved Kvassheim fyr	Kvassheim 100	Kultur	Museum	Tre	Kultur		102
Vibereiet barnehage inkl. tilbygg	Lymgvægen 12	Skole	Barnehage	Tre	Færskole		521
Ulhel barnehage	Nærbe	Skole	Barnehage	Tre	Færskole		407
Nymannsbretet barnehage	Nymannsvægen 4	Skole	Barnehage	Tre	Færskole		648
Varhaug Lensmannsgården (Våningshus)	Varhaug	Skole	Barnehage	Tre	Færskole		788
Trekteveren barnehage	Skulegata 14	Skole	Barnehage	Tre	Færskole		406
Bredblikk barnehage	Nærbe	Skole	Barnehage	Tre	Færskole		408
Måken barnehage	Sirevåg	Skole	Barnehage	Tre	Færskole		938
Kommunehus Brusand	Akkelaeliden Barnehage	Skole	Barnehage	Ukjent	Færskole		440
Vigrestad ungdomsskule	Langgt. 01	Skole	Skole	Betong	Skole		4600
Vigrestad Ungdomsskule	Langgt. 01	Skole	Skole	Betong	Skole		0
Ogna skule	Ogna	Skole	Skole	Ukjent	Skole		3600
Ogna Skule Tilbygg 1985	Ogna	Skole	Skole	Ukjent	Skole		0
Ogna Skule tilbygg 1992	Ogna	Skole	Skole	Ukjent	Skole		0
Motland skule	Bjørkevegen 4	Skole	Skole	Ukjent	Skole		5525
Varhaug ungdomsskule	Varhaug	Skole	Skole	Betong	Skole		2500
Varhaug ungdomsskule Tilbygg 1997	Varhaug	Skole	Skole	Betong	Skole		0
Varhaug skule	Skulegata	Skole	Skole	Betong	Skole		5322
Varhaug skule Ny fløy 1995	Skulegata	Skole	Skole	Betong	Skole		0
Vigrestad barneskule	Nymannsvægen 2	Skole	Skole	Ukjent	Skole		3200
Vigrestad barneskule - Adm. fløy	Nymannsvægen 2	Skole	Skole	Ukjent	Skole		0
Vigrestad barneskule - Klasseromfløy	Nymannsvægen 2	Skole	Skole	Betong	Skole		0
Vigrestad barneskule - Garderobebygg 1992	Nymannsvægen 2	Skole	Skole	Betong	Skole		0
Vigrestad barneskule - Tilbygg 8-åringer 1995	Nymannsvægen 2	Skole	Skole	Betong	Skole		0
Heyland skule	Heyland	Skole	Skole	Tre	Skole		1826
Vigre skule/barnehage	Vigre	Skole	Skole	Ukjent	Skole		1597
Vigre skule/barnehage - Tilbygg	Vigre	Skole	Skole	Ukjent	Skole		0
Nærbe ungdomsskule	Nærbe	Skole	Skole	Betong	Skole		5200
Bø skule	Nærbe	Skole	Skole	Ukjent	Skole		3885
Nye Lensmannsgården Barnehage	Løehagen 8	Skole	Barnehage	Ukjent	Færskole		798
Bjørhaug MBH	Gudmestadvegen 24	Skole	Barnehage	Ukjent	Færskole		486
Rosk toppen barnehage	Storering 55	Skole	Barnehage	Ukjent	Færskole		1184
Trektever II MBH	Pilevegen 5	Skole	Barnehage	Ukjent	Færskole		486
Motland barnehage Vigre	Håvægen 01	Skole	Barnehage	Tre	Færskole		486
Stokkelandsmarka BH	Stokkelandsbakken 2	Skole	Barnehage	Betong	Færskole		1933
Varhaug idrettsbarnehage	Opstadvn. 587	Skole	Barnehage	Tre	Færskole		546
Motland barnehage	Motlandshagen 5	Skole	Barnehage	Tre	Færskole		1207
Målestasjon	Hå	Teknisk	Ukjent	Ukjent			
Smiebrødet	Vigrestad	Teknisk	Lager, isolert høyde < 4,0 m	Betong			
Brennstasjon	Vigrestad	Teknisk	Brennstasjon	Ukjent			
Brennstasjon	Nærbe	Teknisk	Brennstasjon	Ukjent			
Lagerhall	Bø	Teknisk	Lager, isolert høyde = 7,1-12	Ukjent			
Pumpestasjon	Sirevåg	Teknisk	Renseanlegg	Tre			
Pumpestasjon nr. 2.	Sirevåg	Teknisk	Renseanlegg	Tre/Mur			
Pumpestasjon	Brusand	Teknisk	Renseanlegg	Tre			
Pumpestasjon	Stokkeland	Teknisk	Renseanlegg	Tre/Mur			
Pumpestasjon	Måhun	Teknisk	Renseanlegg	Tre/Mur			
Pumpestasjon	Nærland	Teknisk	Renseanlegg	Betong/Tre			
Pumpestasjon	Heyland	Teknisk	Renseanlegg	Betong/Tre			
Pumpestasjon	Bekkeheien	Teknisk	Renseanlegg	Betong/Tre			
Pumpestasjon	Karholien	Teknisk	Renseanlegg	Tre/Mur			
Pumpestasjon	Hå gamle prestegård	Teknisk	Renseanlegg	Tre			
Pumpestasjon	Ogna	Teknisk	Renseanlegg	Tre/Mur			
Pumpestasjon	Bodle	Teknisk	Renseanlegg	Tre/Mur			
Pumpestasjon nr. 3	Sirevåg	Teknisk	Renseanlegg	Tre/Mur			
Pumpestasjon nr. 4	Sirevåg	Teknisk	Renseanlegg	Tre/Mur			
Heydebasseng - vann	Røymyrå	Teknisk	Renseanlegg	Ukjent			
Heydebasseng - vann	Ljøhøien	Teknisk	Ukjent	Ukjent			
Heydebasseng - vann	Håland	Teknisk	Ukjent	Ukjent			
Heydebasseng - vann	Sirevåg	Teknisk	Ukjent	Ukjent			
Kalkdos.anlegg	Laksvela Bru	Teknisk	Ukjent	Ukjent			
Kalkdos.anlegg	Ogna Kraftstasjon	Teknisk	Ukjent	Ukjent			



Rogaland Revisjon IKS

Lagårdsveien 78
4010 Stavanger

Tlf 40 00 52 00
Faks 51 84 47 99

www.rogaland-revisjon.no