

# Vedlikehold av kommunal bygningsmasse

Sokndal kommune, 2025



# INNHold

|   |    |
|---|----|
| Oppdraget.....  | 3  |
| Sammendrag .....  | 4  |
| Kommunedirektørens kommentar .....                          | 7  |
| 1 Innledning.....   | 8  |
| 1.1 Bakgrunn og formål.....                                 | 8  |
| 1.2 Metode .....  | 8  |
| 1.3 Avgresning .....  | 8  |
| 1.4 Begrepsavklaring.....                                   | 9  |
| 1.5 Revisjonskriterier .....                                | 9  |
| 2 Organisasjonsstruktur .....                               | 10 |
| 3 Nøkkeltall .....  | 11 |
| 4 Vedlikehold av kommunal bygningsmasse.....                | 13 |
| 4.1 Revisjonskriterier .....                                | 13 |
| 4.2 Vedlikeholdsstrategi .....                              | 16 |
| 4.3 Oversikt over bygningsmassen og vedlikeholdsbehov ..... | 16 |
| 4.4 Planlegging og styring av vedlikeholdet .....           | 18 |
| 4.5 Rapportering og beslutningsgrunnlag .....               | 20 |
| 5 Konklusjon .....  | 24 |
| 5.1 Anbefalinger .....                                      | 25 |
| Kilder .....  | 26 |

# OPPDRAGET

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Bestilling</b></p> <p>Kontrollutvalget i Sokndal kommune bestilte 23.09.2024 en forvaltningsrevisjon om vedlikehold av kommunal bygningsmasse.</p> | <p><b>Problemstilling</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>I hvilken grad har kommunen gode systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold av den kommunale bygningsmassen?</li></ul> |
| <p><b>Formål</b></p> <p>Formålet med prosjektet er å vurdere hvordan Sokndal arbeider for å sikre forvaltningen av sine bygg.</p>                        |   |

Forvaltningsrevisjonen er ledet av forvaltningsrevisor Bjørghild Undheim. Arbeidet og rapport er kvalitetssikret av forvaltningsrevisor Therese Kristiansen, og gjennomlest av oppdragsansvarlig Therese S. Bjørkeland.

# SAMMENDRAG

## Om prosjektet

Formålet med prosjektet er å vurdere hvordan Sokndal kommune arbeider for å sikre forvaltningen av sine bygg.

I prosjektet er det sett på om kommunen har gode systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold av den kommunale bygningsmassen. Herunder hvorvidt de har en vedlikeholdsstrategi, oversikt over den kommunale bygningsmassen og dens tilstand, og hvilke systemer kommunen har for å planlegge det løpende og forebyggende vedlikeholdet, samt hvordan rapportering og beslutningsgrunnlag sikres.

Datainnsamlingen består i hovedsak av intervju med nøkkelpersoner, samt gjennomgang av kommunen sine sentrale styringsdokumenter.

## Hovedinntrykk

Sokndal kommune har systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold, men det er ikke implementert i tilstrekkelig grad. Gjennomgangen har avdekket flere forbedringspunkter:

- Kommunen har ingen vedlikeholdsstrategi.
- Det foreligger per d.d. ingen skriftlig oversikt over hele kommunens bygningsmasse og dens tilstand.
- Det mangler en helhetlig rapportering som gir politisk ledelse et fullstendig beslutningsgrunnlag.

## Vedlikeholdsstrategi

Kommunen har ingen vedlikeholdsstrategi. En overordnet vedlikeholdsstrategi er viktig for å sikre hensiktsmessig bruk av vedlikeholdsmidler og sikre at bygningsmassen utvikler seg i ønsket retning. En konsekvens av manglende vedlikeholdsstrategi er at dette fører ofte til ubevisst «akuttstrategi», som da igjen fører til «brannslukking». Det anbefales derfor at kommunen utarbeider en vedlikeholdsstrategi, som inkluderer prioritering av tiltak, ressursbruk og målsettinger, slik at man styrker politisk forankring, kommunikasjon og felles forståelser for vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsarbeid.

## Oversikt over bygningsmassen og vedlikeholdsbehov

Det foreligger per 28.11.24 ingen skriftlig oversikt over hele kommunens bygningsmasse og dens tilstand. Kommunen har imidlertid tilstandsrapporter fra 2019 over de mest sentrale bygningene. Enkelt personer oppgis å ha god kjennskap til kommunens bygningsmasse, og dens tilstand på et overordnet nivå, men dette er ikke skriftliggjort.

Det foreligger risiko tilknyttet det å ikke ha en skriftlig oversikt over kommunens bygningsmasse, og dens tilstand. Det å basere beslutninger på enkeltpersoners kjennskap til bygningsmassen, uten at dette er dokumentert, gjør at styringen av vedlikeholdsarbeidet i stor grad vil være personavhengig, og dermed sårbart ved eventuelle endringer i organisasjonen.

Det er positivt at kommunen sin hensikt er å ta i bruk et forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdssystem, LAFT<sup>1</sup>, ved å legge inn all informasjon om bygningsmassen i systemet, og dermed sikre seg en helhetlig oversikt. Vi anbefaler å sikre at dette gjøres i henhold til kommunen sin intensjon, og mener at kommunen bør videreutvikle det til å kunne ha en oversikt over areal, teknisk tilstand og estimerte vedlikeholdskostnader i samsvar med KS sine anbefalinger. Dette for å sikre et godt styringsverktøy for planlegging og styring av vedlikeholdet i kommunen.

### **Planlegging og styring av vedlikeholdet**

Per i dag planlegger og styrer kommunen vedlikeholdsarbeidet sitt etter hvilke rammer som settes i det årlige budsjettet, samt hvilken kjennskap driftsoperatørene og driftsleder har til bygningene. Det gjennomføres systematiske møter og samarbeid mellom driftsoperatørene og avdelingsleder som bidrar til koordinering og prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Driftsoperatørene opplever selv å ha god kjennskap til bygningene, deres tilstand og behov for vedlikehold.

Kommunen har rutiner for tilstandsrapportering ved at alle driftsoperatørene gjennomgår bygningsmassen årlig, og har månedlige og årlige rutiner for vedlikehold. Det er imidlertid bare en av tre driftsoperatører som har skriftlige planer. Vår vurdering er at kommunen bør sikre at det utarbeides skriftlige vedlikeholdsplaner basert på styringsinformasjon i form av strategi og oversikt over bygningsmassen. Dette vil bidra til økt systematikk og langsiktighet, samt redusere sårbarhet ved fravær.

Driftsoperatørene opplever at tid og midler ikke strekker til for å gjennomføre nødvendige tiltak. Dette medfører at planlagte oppgaver ikke alltid blir gjennomført. Akutte hendelser, slik som heisstans og andre oppgaver som opprydding, gjør det og vanskelig for driftsoperatørene å gjennomføre større planlagte vedlikeholdsoppgaver. Vår vurdering er at kommunen bør undersøke hvordan de kan bruke ressursene mest effektivt for å sikre gjennomføring av nødvendige tiltak og redusere etterslep. I den sammenheng kan det være hensiktsmessig å etablere rutiner for å håndtere akutte hendelser uten at det forstyrrer planlagt vedlikehold. Det vil og være naturlig å undersøke hvordan det kan sikres at de bygningene som ikke har en fast driftsoperatør blir en del av den daglige planleggingen og styringen

---

<sup>1</sup> [LAFT.io - Enklere jobbhverdag og prioritering](#)

## Rapportering og beslutningsgrunnlag

Kommunen rapporterer om vedlikeholdsbehov og utført vedlikehold i ulike dokumenter som perioderapporteringer, budsjett, økonomiplan og årsmeldinger. Dette viser en etablert praksis for rapportering til politisk nivå. Kommunen har de senere årene blitt tydeligere på å inkludere behov som ikke er prioritert i budsjettet, både gjennom vedlagte lister og i tekst. Dette bidrar til å gi politisk ledelse bedre innsikt i risiko og konsekvenser av å ikke prioritere vedlikehold.

Kommunen utarbeider derimot ikke en samlet sak som gir en helhetlig oversikt over tilstanden til den kommunale bygningsmassen, inkludert prioriteringsforslag og kostnadsanslag. Dette svekker evnen til å gi politisk ledelse en samlet forståelse av vedlikeholdsbehovene. Etter vår vurdering bør kommunen prioritere å utarbeide en samlet og helhetlig sak om tilstanden til den kommunale bygningsmassen. Dette bør og inkludere prioriteringsforslag og kostnadsanslag for vedlikeholdstiltak i samsvar med KS sine anbefalinger. Dette vil kunne sikre en mer nyansert og målrettet rapportering til politisk nivå, samt gi de et bedre beslutningsgrunnlag.

## Anbefalinger

Vi anbefaler Sokndal kommune å:

- utarbeide en vedlikeholdsstrategi
- fullføre registreringen av kommunens bygg i LAFT, samt foretar oppdateringer
- sikre at det utarbeides skriftlige vedlikeholdsplaner basert på styringsinformasjon i form av strategi og oversikt av bygningsmassen.
- undersøke hvordan de kan bruke ressursene mest effektivt.
- utarbeide en samlet og helhetlig sak om tilstanden til den kommunale bygningsmassen

# KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR

*Kommunedirektørens kommentar mottatt: 08.02.2025:*

*Sokndal kommune har et stort ansvar for å følge opp egen bygningsmasse. Det er godt kjent at vår bygningsmasse i stor grad er eldre bygg og vi ser at løpende vedlikeholdsbehov øker årlig.*

*Driftsoperatørene jobber i dag med løpende saker som meldes inn, samtidig så mangler det en helhetlig plan som kan sikre god prioritering. De økonomiske rammene til driftsavdelingen er avgrenset til det aller nødvendigste, noe som medfører at større prosjekter skyves på.*

*Kommunedirektøren støtter opp om anbefalingene i rapporten og det er allerede satt i gang tiltak for å få jobbet frem en helhetlig analyse av vedlikeholdsbehovet. Det er et overordnet lederansvar at vi som kommune legger om arbeidet på dette området de neste årene. Samtidig vil det være politiske prioriteringer som setter rammene for hvor mye midler skal settes av til vedlikehold i et stramt budsjett.*

# 1 INNLEDNING

## 1.1 BAKGRUNN OG FORMÅL

---

Kontrollutvalget vedtok 23.09.2024 å igangsette forvaltningsrevisjonsprosjektet «vedlikehold av bygninger». Formålet med prosjektet er å vurdere hvordan Sokndal arbeider for å sikre forvaltningen av sine bygg.

Det ble vedtatt å se nærmere på følgende problemstilling:

*- I hvilken grad har kommunen gode systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold av den kommunale bygningsmassen?*

I besvarelsen av problemstillingen ble det vedtatt å se nærmere på hvorvidt kommunen har oversikt over den kommunale bygningsmassen, dens tilstand, og hvilke systemer kommunen har for å planlegge det løpende og forebyggende vedlikeholdet. I tillegg skulle en se på hvilke systemer kommunen har når det kommer til beslutningsgrunnlag, samt rapportering om vedlikeholdet til den politiske ledelse.

## 1.2 METODE

---

Metodisk har vi i dette prosjektet benyttet dokumentanalyser av kommunale styringsdokumenter, planer, rapporteringer og annen relevant dokumentasjon knyttet til vedlikehold av den kommunale bygningsmassen.

Vi har gjennomført intervjuer med kommunalsjef teknikk og miljø, avdelingsleder driftsavdelingen, bygg- og eiendomssjef, samt et gruppeintervju med tre driftsoperatører.

Intervjuene er gjennomført semistrukturert. I forkant av intervjuene er det utarbeidet intervjuguider med forhåndsdefinerte spørsmål. De samme spørsmålene er i stor grad stilt til samtlige intervjuede, med noen tilpasninger på bakgrunn av forskjellige roller.

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

## 1.3 AVGRESNING

---

I prosjektet er det vedlikehold tilknyttet kommunens bygningsmasse som blir sett nærmere på. Vi har undersøkt om kommunen har rammevilkår som muliggjør tilfredsstillende vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Faktisk tilstand og utført vedlikehold på bygningene er ikke undersøkt.



## 1.4 BEGREPSAVKLARING

---

### Vedlikehold

Multiconsult og PricewaterhouseCoopers (PwC) utarbeidet i 2008 en rapport på oppdrag for KS: «*Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde*». I denne rapporten defineres vedlikehold som tiltak og oppgaver som er nødvendig for å opprettholde fastsatt kvalitetsnivå (standard) for bygningen med tekniske installasjoner. Dette kan være både planlagt vedlikehold og utskiftinger. Drift defineres her som daglig, ukentlig og månedlig drift og ettersyn gjennom året, det vil si oppgaver og rutiner som er nødvendig for at bygget med tekniske installasjoner skal fungere funksjonelt.

Det er vanlig å skille mellom:

**Løpende vedlikehold:** Tiltak for å rette på tilfeldige skader eller mangler. Ikke planlagte utskiftinger av bygningsdeler eller komponenter som følge av hærverk, innbrudd, akutte skader eller lignende. Kostnadene regnes som en del av den løpende driften.

**Forebyggende vedlikehold:** Arbeider som må utføres for å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje. Blir også kalt planlagt eller periodisk vedlikehold.

### Kommunal bygningsmasse

Kommunal bygningsmasse referer til alle bygninger som tilhører eller administreres av kommunen.

## 1.5 REVISJONSKRITERIER

---

Revisjonskriterier er elementer som inneholder krav eller forventninger, og vil bli brukt til å vurdere funn i de undersøkelser som gjennomføres. Kriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området, for eksempel lovverk og politiske vedtak.

Bygningsvedlikehold og eiendomsforvaltning er i liten grad regulert i lovgivningen, og revisjonskriterier må derfor utledes fra en såkalt «beste praksis» fra rapporter, utredninger, standarder, teori og veiledere fra offentlige organer. Revisjonskriterier som er utledet av lov, forskrift og interne retningslinjer og lignende er *skal* krav, mens revisjonskriterier som er utledet av forskning og lignende er *bør* krav.

Revisjonskriteriene er utledet av følgende kilder:

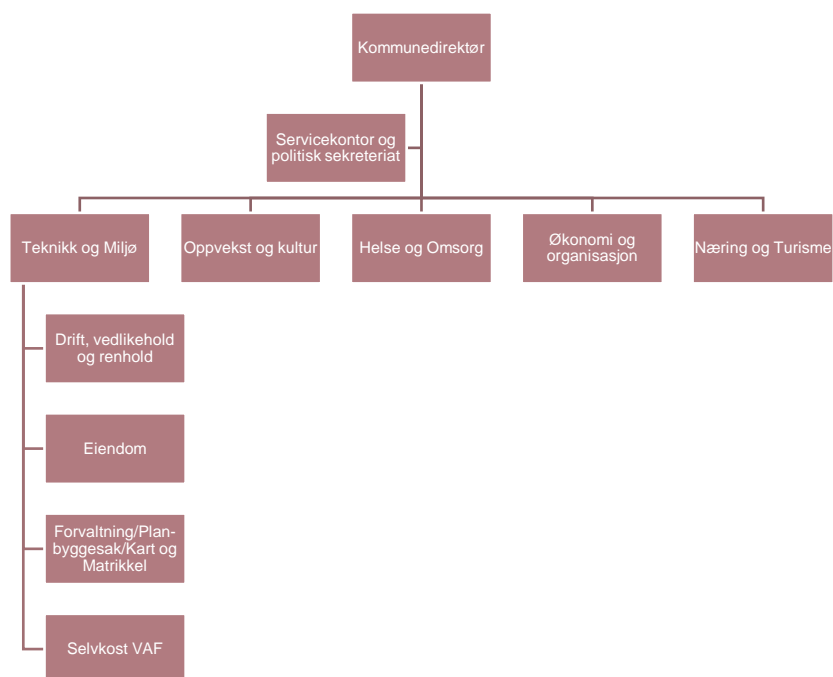
- Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven)
- NOU 2004:22 *Velholdte bygninger gir mer til alle*. Kommunal- og distriktsdepartementet
- Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. Veileder for folkevalgte og rådmenn. (KS 2010)
- Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde (KS 2008)

En nærmere omtale av kriterier og utledning av disse kommer frem i kapittel 4.1.

## 2 ORGANISASJONSSTRUKTUR

Kommunen er organisert i fire tjenesteområder med underliggende virksomheter, og har i tillegg næring og turisme, samt servicekontor og politisk sekretariat organisert som egne enheter. Per 30.04.2024 har kommunen 256,9 årsverk.<sup>2</sup> Se figur under for organisatorisk inndeling, hvor det er fokus på enhetene under «Teknikk og miljø» da det er her kommunens vedlikehold er organisert.

Figur 1 *Organisasjonskart.*



*Kilde: Sokndal kommune Perioderapport 1. tertial 2024.*

Kommunalsjef for teknikk og miljø har det overordnede ansvaret for vedlikehold. Ansvarsområdet for byggdrift, som inkluderer vedlikehold, er delegert til driftsleder/avdelingsleder for driftsavdelingen. Under byggdrift er det tre driftsoperatører med ansvar for den daglige driften. I tillegg har kommunen en bygg- og eiendomssjef som har ansvar for forvaltningen av kommunens bygninger og eiendommer

---

<sup>2</sup> Sokndal kommune Perioderapport 1. tertial 2024.

### 3 NØKKELTALL

Det er i prosjektet innhentet tall fra KOSTRA(*KOmmune-Stat-Rapportering*)<sup>3</sup> for å se hva kommunen har rapportert når det gjelder vedlikehold.

I tabell en fremgår det hvor mye Sokndal kommune har brukt på vedlikeholdsaktiviteter, og driftsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter i perioden 2020-2023. I tillegg vises dette opp mot hvor mye Kostragruppen bruker på tilsvarende.

Tabell 1: Utgifter til drift- og vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvm<sup>2</sup> (oppgitt i kr).

|  | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Kostragr. 01 |
|--|------|------|------|------|--------------|
| Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter (B) | 45   | 36   | 40   | 56   | 76           |
| Utgifter til driftsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter (B)       | 497  | 642  | 810  | 671  | 659          |

Kilde: Framsikt

Vi ser av tabellen at det har vært en nedgang når det gjelder vedlikeholdsaktiviteter i 2021 sammenlignet med 2020, men deretter har det gått opp igjen. I tabell to fremgår det hvor mye areal kommunen har oppgitt å eie når det gjelder formålsbygg. Formålsbygg innebærer kommunens barnehager, skoler, sykehjem, administrasjonslokaler, kulturbygg og idrettsbygg.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> KOSTRA er ifølge Statistisk sentralbyrå «et nasjonalt informasjonssystem som gir styringsinformasjon om kommunal virksomhet. Opplysningene som samles inn her blir publisert som grunnlagstall og indikatorer som gir innbyggere, media, kommunene selv, staten og andre interesserte mulighet for å få informasjon om det meste av (fylkes-)kommunal tjenesteproduksjon.» Hentet fra: [KOSTRA innrapportering – SSB](#)

<sup>4</sup> [Eiendomsforvaltning: indikatorbeskrivelser](#)

Tabell 2: Oversikt over eide areal – Formålsbygg kommune Areal

|  | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | Kostra gr. 01 |
|--|--------|--------|--------|--------|---------------|
| Eid areal<br>Formålsbygg,<br>kommune Areal (m <sup>2</sup> ) | 22 253 | 22 253 | 22 443 | 22 443 | 1 529 385     |

Kilde: Framsikt

I tillegg er det innhentet tall fra kommunen på hvor mye vedlikeholdskostnader de har hatt i perioden 2022-2024:

Tabell 3: Regnskap 2022-2024 Sokndal kommune

| Regnskap  | 2022      | 2023      | 2024      |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Byggdrift | 5 517 954 | 6 055 095 | 5 894 483 |

Kilde: Tall innhentet fra kommunen

I disse vedlikeholdskostnadene inngår kostnadene til de tre driftsoperatørene, samt drift av bygningene i kommunen og tilhørende kostnader

# 4 VEDLIKEHOLD AV KOMMUNAL BYGNIGSMASSE

## 4.1 REVISJONSKRITERIER

Det fremkommer av kommuneloven § 25-1 tredje ledd at kommunedirektøren som en del av internkontrollen skal utarbeide en beskrivelse av virksomhetens hovedoppgaver, mål og organisering.

I NOU 2004:22 *Velholdte bygninger gir mer til alle* anbefales det at kommunene fastsetter de målene, prioriteringene og rammene som eiendomsforvaltningen skal styres etter. Dette understøttes i rapporten «*Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde*» utarbeidet for KS, der det anbefales at kommunene utvikler en helhetlig eiendomsstrategi med særlig vekt på vedlikehold. I rapporten vises det til at manglende strategi ofte fører til ubevisst «akuttstrategi», som da fører til «brannslukking», som igjen som regel er et mer kostbart vedlikehold.

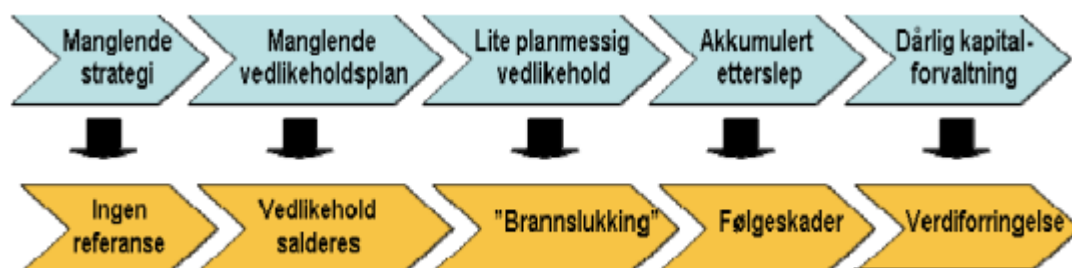
Videre vises det til at det å ha:

- overordnede politiske mål for eiendomsforvaltningen,
- langsiktige planer og strategier for eiendomsforvaltningen,
- målrettet utvikling av eiendomsmassen, og
- en strategi for hvordan ta igjen etterslepet

fører til at bygningsmassen utvikler seg i ønsket retning, og sørger for hensiktsmessig bruk av vedlikeholdsmidler. Dette fører igjen til at uforutsette reparasjoner minimaliseres, økt fokus på planlagt vedlikehold, og det utføres ikke kostbart vedlikehold på bygninger som har gått ut på dato.<sup>5</sup>

I rapporten vises det til følgende modell for å vise «*Veien til verdiforringelse*»:

Figur 2: «*Veien til verdiforringelse*»



Kilde: *Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde (KS 2008)*

<sup>5</sup> Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde (KS 2008)

Etter kommuneloven § 25-1 tredje ledd skal kommunedirektøren som en del av internkontrollen ha nødvendige rutiner og prosedyrer.

Videre identifiserer NOU 2004:22 et rasjonelt planleggings- og styringssystem som et viktig kriterium for god eiendomsforvaltning i kommunene. Dette innebærer at aktiviteter og ressursbruk planlegges i samsvar med vedtatte mål, og at systemets omfang tilpasses eiendomsmassens størrelse. For å sikre effektiv planlegging og styring bør systemet inneholde følgende hovedkomponenter<sup>6</sup>:

- Tilstandsinformasjon om eiendomsmassen
- Planlegging av tiltak basert på vedtatte mål og eiendommens tilstandsgrad

KS veilederen<sup>7</sup> fremhever også viktigheten av oversikt over eiendommenes tilstand og prioritering av tiltak basert på denne informasjonen.

Kommunedirektøren skal etter kommuneloven § 13-1 påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet, hvor utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak. Ved vedtak om økonomiplan og årsbudsjett er det i tillegg særlige bestemmelser i §§ 14-3 og 14-4. Av § 14-4 andre ledd fremgår det følgende: *Økonomiplanen og årsbudsjettet skal vise kommunestyrets eller fylkestingets prioriteringer og bevilgninger og de målene og premissene som økonomiplanen og årsbudsjettet bygger på.*

For å gjøre riktige prioriteringer trengs et godt beslutningsgrunnlag, og god kommunikasjon mellom kommunestyret (som folkevalgt eier) og eiendomsforvalteren er avgjørende for å sikre dette.<sup>8</sup>

Det anbefales videre i KS veilederen<sup>9</sup> at eiendomsforvalteren rapporterer om den totale tilstanden til kommunale bygninger, inkludert prioriteringsforslag og kostnadsanslag for vedlikeholdstiltak. Videre bør eiendomsrapporten inngå i kommunens årsrapport. De folkevalgte må kreve god forvaltning og oversiktlig rapportering, slik at den støtter og gir grunnlag for politiske beslutninger og prioriteringer.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> NOU 2004:22 s. 38

<sup>7</sup> Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. Veileder for folkevalgte og rådmenn. KS

<sup>8</sup> Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. Veileder for folkevalgte og rådmenn. KS

<sup>9</sup> Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. Veileder for folkevalgte og rådmenn. KS

<sup>10</sup> Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. Veileder for folkevalgte og rådmenn. KS

Ut fra dette er det utledet følgende revisjonskriterier:

- Kommunen bør ha en vedlikeholdsstrategi
- Kommunen bør ha oversikt over den kommunale bygningsmassen, med areal, teknisk tilstand, og estimerte vedlikeholdskostnader
- Kommunen bør ha et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
- Kommunen bør ha en helhetlig, nyansert og skriftlig rapportering til politisk nivå om den kommunale bygningsmasse og forvaltningen av disse

## 4.2 VEDLIKEHOLDSSTRATEGI

---

### Funn

Kommunen har ingen vedlikeholdsstrategi. Kommunen viser til at handlings- og økonomiplanen er et overordnet styringsverktøy som legger grunnlaget og føringer for hva som skal gjøres i påfølgende periode når det gjelder blant annet vedlikehold.

### Vurdering

Kommunen har ingen vedlikeholdsstrategi. Ifølge NOU 2004:22 og KS er en overordnet vedlikeholdsstrategi viktig for å sikre hensiktsmessig bruk av vedlikeholdsmidler og sikre at bygningsmassen utvikler seg i ønsket retning. En konsekvens av manglende vedlikeholdsstrategi er at dette fører ofte til ubevisst «akuttstrategi», som da igjen fører til «brannslukking». Dette da de som skal utføre vedlikeholdet ikke har overordnede mål, retningslinjer eller føringer å forholde seg til. Et vedlikehold som er basert på «brannslukking» er også som regel et mer kostbart vedlikehold.

Det anbefales derfor at kommunen utarbeider en vedlikeholdsstrategi, som inkluderer prioritering av tiltak, ressursbruk og målsettinger, slik at man styrker politisk forankring, kommunikasjon og felles forståelser for vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsarbeid.

## 4.3 OVERSIKT OVER BYGNINGSMASSEN OG VEDLIKEHOLDSBEHOV

---

### Funn

Det foreligger per i dag ingen helhetlig skriftlig oversikt over kommunens bygningsmasse. Kommunen har imidlertid god oversikt over bygningsmassen gjennom enkeltpersoner i driftsavdelingen, men denne er ikke nedtegnet.

Kommunen jobber med å lage en helhetlig oversikt over bygningsmassen i et forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdssystem, LAFT<sup>11</sup>. Dette er per. 28.11.24 et pågående arbeid, hvor det oppgis at det jobbes med å lage en helhetlig eiendomsstruktur over hele bygningsmassen i systemet, hvor det blir lagt inn etasjer, areal og plantegninger ol. Intensjonen til kommunen er at også tilstandene på byggene og vedlikeholdsbehov skal legges inn i systemet. Dette for å kunne bruke LAFT som et styringsverktøy i vedlikeholdsarbeidet. Underveis i prosjektet er vi informert om at progresjonen rundt dette arbeidet er usikkert.

På forespørsel har vi mottatt en liste over kommunens bygninger som er hentet ut fra programmet LAFT. Ved gjennomgang, 28.11.24, bestod listen av totalt 90 linjer som inneholdt alt fra bygninger, lekeplasser, kaier, gatelys, og brannalarmanlegg. Det var også flere dobbeltføringer på

---

<sup>11</sup> [LAFT.io - Enklere jobbverdag og prioritering](#)



listen. Det ble bedt om en forklaring fra kommunen på oversendt liste. LAFT ble tatt i bruk i 2019 og vi får opplyst at systemet fra start har blitt brukt til å lage arbeidsordrer for driftsavdelingen samt til å lagre informasjon. Det er som nevnt i nyere tid at kommunen har startet arbeidet med å strukturere informasjonen som skal legges inn på det enkelte bygg.

Kommunen opplever selv at de har en viss oversikt over vedlikeholdsbehovet til kommunens bygningsmasse, men de jobber som nevnt med å få det inn i et bedre system. Eksterne aktører har utarbeidet tilstandsrapporter av kommunens mest sentrale bygninger i 2019. Dette utgjør skolen, sykehjem med omsorgsboliger samt rådhuset. I tillegg er det utarbeidet en tilstandsrapport for «gamle skolen» i 2024.<sup>12</sup> Det oppgis at tilstandsrapportene brukes aktivt i planleggingen av vedlikeholdsarbeidet, og gir en oversikt over tilstanden på disse bygningene. Det er blant annet denne informasjon kommunen ønsker å systematisere på en bedre måte i LAFT.

I tillegg informeres det om at enkeltpersoner i driftsavdelingen har kjennskap til tilstanden på kommunens bygninger på et overordnet nivå. Dette er imidlertid ikke nedtegnet utover tilstandsrapportene som referert til ovenfor. I tillegg oppgis det at renholderne informerer om eventuelt avvik eller behov for oppfølging til driftsavdelingen når de er innom for å rengjøre de ulike bygningene. Det oppgis at disse avvikene meldes ifra om på forskjellige måter.

De intervjuede opplever at det er vanskelig å gi et estimat på vedlikeholdsetterslepet på kommunens bygninger og oppgir at estimatet vil avhenge av hvem du spør. Dette da kommunen ikke har noen oversikt over vedlikeholdsbehovet utover tilstandsrapportene nevnt over fra 2019/2024. Det gis imidlertid et estimat på alt fra 40 - 100 millioner kroner.

I 2018 gjennomførte vi/revisjonen en undersøkelse av Teknikk og Miljøetaten på bestilling fra kontrollutvalget. I rapporten fremkommer det følgende om vedlikeholdsetterslepet: «Flere vi har intervjuet peker på et betydelig vedlikeholdsetterslep, men ingen vet helt sikkert hvor stort det er, ettersom dette ikke er registrert og dokumentert.»

Dette fremkommer også av risiko- og vesentlighetsvurderingen som revisjonen/vi gjennomførte i 2016 av Sokndal kommune: *Kommunen har et stort etterslep på vedlikeholdet av eiendomsmassen. De har ikke oversikt over etterslepet, men det skal være betydelig. Kommunen har gjennomført en kartlegging av kommunens eiendomsmasse ved hjelp av et nettbasert program med egne ansatte. Med dette har de fått planleggingsdata for å gjennomføre et strategisk arbeid innen eiendomsforvaltning.»*

---

<sup>12</sup> Kommunen har en driftsavtale med en stiftelse når det gjelder «gamle skolen»

## Vurdering

Kommunen har per 28.11.24 ingen skriftlig oversikt over hele kommunens bygningsmasse og dens tilstand. Det foreligger tilstandsrapporter fra 2019 for det kommunen mener er deres mest sentrale bygninger. Enkelt personer oppgis å ha god kjennskap til kommunens bygningsmasse, og dens tilstand på et overordnet nivå, men dette er ikke skriftliggjort.

Det foreligger risiko tilknyttet det å ikke ha en skriftlig oversikt over kommunens bygningsmasse, og dens tilstand. Det å basere seg på enkeltpersoners kjennskap til bygningsmassen, uten at dette er dokumentert, gjør at styringen av vedlikeholdsarbeidet i stor grad vil være personavhengig, og dermed sårbart ved eventuelle endringer i organisasjonen.

Det er positivt at kommunen er i gang med å registrere informasjon om alle bygningene i forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdssystemet LAFT. Ved å fullføre (samt følge opp) dette arbeidet vil kommunen kunne skaffe seg en helhetlig oversikt over bygningsmassen og dens vedlikeholdsbehov. Dette fordrer at opplysninger om areal, teknisk tilstand og estimerte vedlikeholdskostnader registreres og oppdateres. Vi anbefaler kommunen å fullføre registreringen av kommunens bygg i LAFT, samt foretar oppdateringer, slik at kommunen kan dra nytte av systemet så fort som mulig. Dette vil gi kommunen et godt styringsverktøy for planlegging og styring av vedlikeholdsarbeidet i kommunen.

## 4.4 PLANLEGGING OG STYRING AV VEDLIKEHOLDET

---

### Funn

Kommunen har tre driftsoperatører som har ansvar for hver sine bygg, som utgjør skolen<sup>13</sup>, Solbø,<sup>14</sup> Soknatun, brannstasjonen og idrettshallen<sup>15</sup>, og dermed ansvar for å drifte disse på best mulig måte. De bygningene som ikke har en fast driftsoperatør, er det ingen som har ansvar for i det daglige Avdelingsleder driftsavdelingen er driftsoperatørene sin nærmeste leder.

Driftsoperatørene går årlig gjennom bygningsmassen de har ansvar for og legger en plan for hva som er ønskelig å gjennomføre det kommende året. En av de tre driftsoperatørene har skriftlige vedlikeholdsplaner. Dette kommer i tillegg til faste månedlige og årlige vedlikeholdsoppgaver. Driftsoperatørene opplever at de tar gode valg og prioriteringer, hvor fokuset er å forlenge levetiden på byggene, og å bruke midlene de har på best mulig måte. Eksempelvis å stoppe lekkasjer og forsegle fasader. Driftsoperatørene opplever at tiden og midlene ikke strekker til det de mener er nødvendig å gjøre, og får derfor ikke alltid gjennomført det som er planlagt for året.

---

<sup>13</sup> Det er en driftsoperatør som har ansvar for skolen, som har tre bygninger

<sup>14</sup> Det er en driftsoperatør som har ansvar for Solbø som utgjør flere bygninger, og er blant annet sykehjem og omsorgsboliger.

<sup>15</sup> Det er en driftsoperatør som har ansvar for Soknatun, som utgjør rådhuset, i tillegg til brannstasjonen og idrettshallen

Når det gjelder planlegging av vedlikeholdet samles driftsoperatørene og avdelingsleder etter budsjettet er vedtatt, for å så planlegge hva som skal prioriteres innenfor rammen som er gitt. Det informeres om at midlene skal fordeles etter beste evne der det er størst behov. Det er de sentrale bygningene som er angitt ovenfor som får mest oppmerksomhet. Driftsoperatørene og driftsleder diskuterer bygningenes behov og tilstand for at det skal være en rettferdig fordeling av midlene.

Det oppgis at det eksempelvis for 2024 ble planlagt følgende under et møte i mars 2024:

- *Det ble avsatt kr 300 000 til maling av fasadevegg, og ny metalldør til kulvert på Solbø.*
- *Det ble avsatt kr 300 000 til maling av utvendig fasade, samt renovere noe murpuss på skolen.*
- *Det ble avsatt kr 300 000 til utskiftning av vinduer, samt muring og fuging av byggets eldre teglstein på Soknatun.*
- *Det ble avsatt kr 200 000 til å fordele etter behov på andre bygg.*

Det gjennomføres et fast treffpunkt mellom driftsoperatørene og avdelingsleder hver dag hvor vedlikeholdsoppgavene blir diskutert.. Driftsleder opplever at dette treffpunktet er viktig for å ha overordnet kontroll. Driftsoperatørene styrer hverdagen sin selv og involverer avdelingsleder drift ved behov, eksempelvis dersom det er større tiltak hvor det angis en ramme på 10 000- 20 000 kr, eller om det blir spørsmål om prioriteringer.

Driftsoperatørene opplever at det til tider er vanskelig å gjennomføre oppsatte planer på grunn av uforutsette hendelser, som eksempelvis heisstans, eller et tre som må ryddes vekk fra veibanen. Slike hendelser gjør at det er særlig vanskelig å planlegge og gjennomføre større jobber som det er vanskelig å avbryte, eller gå ifra. Eksempelvis større malejobber som krever lift. Driftsoperatørene opplever dette som særlig krevende om sommeren når det skal gjennomføres utvendig maling samtidig som det er ferieavvikling.

Det er noe ulik praksis knyttet til hvordan vedlikeholdstiltak og behov blir dokumentert. Vi blir informert om at noe legges inn i LAFT, mens andre har vaktmesterbøker/lister på de ulike byggene i ulike former og kanaler, det vil si både i bøker og på teams når det gjelder tiltak som skal utføres, i tillegg oppgis det at det jobbes aktivt med tilstandsrapportene fra 2019. Når det gjelder LAFT oppgis det at når kommunen begynte å ta det i bruk i 2019 ble det lagt mye inn i systemet. Eksempelvis ble det dokumentert med bilde både før og etter utvendig maling. Det ble også brukt noe til arbeidsordre. Dette har imidlertid ikke blitt prioritert, og fulgt opp, noe som gjør at det er forskjellig informasjon i systemet, og forskjellig bruk av det per. d.d. Kommunen oppgir imidlertid at de ønsker å ta i bruk systemet mer aktivt, for å så kunne bruke det som et langsiktig planleggings- og styringsverktøy. Det er imidlertid ikke har tatt et aktivt valg om LAFT skal brukes i styringsarbeidet med tanke på arbeidsordrer.

Kommunen opplever at driftsoperatørene har et genuint ønske om å sikre bygningene sine på best mulig måte, og har et eierskap til bygningene, samt har god kunnskap om bygningene.

## **Vurdering**

Kommunen planlegger og styrer vedlikeholdsarbeidet sitt etter hvilke rammer som settes i det årlige budsjettet, samt hvilken kjennskap driftsoperatørene og driftsleder har til bygningene. Det gjennomføres systematiske møter og samarbeid mellom driftsoperatørene og avdelingsleder som

bidrar til koordinering og prioritering av vedlikeholdsoppgaver. Driftsoperatørene tar eierskap til bygningene og har god kjennskap til deres tilstand og behov.

Vår vurdering er at det er rutiner for tilstandsrapportering ved at alle driftsoperatørene gjennomgår bygningsmassen årlig, og har faste månedlige og årlige rutiner for vedlikehold. Det er imidlertid bare en av tre driftsoperatører som har skriftlige planer, noe som svekker systematikken i planleggingen. Dette kan igjen føre til manglende oversikt over langsiktige vedlikeholdsbehov. Informasjon om planlagt vedlikeholdsarbeid finnes også i ulike kanaler, det vil si LAFT, vaktmesterbøker, teams, i tillegg til det som ikke skriftliggjøres. Dette er noe som skaper fragmentering og kan svekke effektiviteten. Etter vår vurdering bør kommunen sikre at det utarbeides skriftlige vedlikeholdsplaner basert på styringsinformasjon i form av strategi og oversikt av bygningsmassen.. Dette vil bidra til økt systematikk og langsiktighet, samt redusere sårbarhet ved fravær.

Kommunen bruker som nevnt systemet LAFT men de utnytter per i dag ikke mulighetene som ligger i systemet som et langsiktig styringsverktøy. Det er heller ingen enhetlig praksis i kommunen for bruk av systemet. Til tross for vilje til å bruke LAFT som et langsiktig planleggingsverktøy, har kommunen heller ikke tatt et aktivt valg om hvordan systemet skal integreres i styringsarbeidet, for eksempel for arbeidsordrer. Etter vår vurdering bør kommunen ta et tydelig valg om hvordan systemet skal brukes.

Vedlikeholdsmidler fordeles basert på behov og prioriteres til tiltak som forlenger bygningenes levetid, eksempelvis maling, fasadereparasjoner og utskiftning av vinduer. Driftsoperatørene opplever at tid og midler ikke strekker til for å dekke alle nødvendige tiltak, noe som gjør at planlagte oppgaver ikke alltid gjennomføres. Akutte hendelser, slik som heisstans og opprydding, gjør det og vanskelig å planlegge og gjennomføre større vedlikeholdstiltak. Dette kan påvirke effektiviteten i arbeidet og føre til utsettelse av viktige tiltak. Vår vurdering er at kommunen bør undersøke hvordan de kan bruke ressursene mest effektivt for å sikre gjennomføring av nødvendige tiltak og redusere etterslep.

I den sammenheng kan det være hensiktsmessig å etablere rutiner for å håndtere akutte hendelser uten at det forstyrrer planlagt vedlikehold. Det vil og være naturlig å undersøke hvordan det kan sikres at de bygningene som ikke har en fast driftsoperatør blir en del av den daglige planleggingen og styringen

## 4.5 RAPPORTERING OG BESLUTNINGSGRUNNLAG

---

### **Funn**

Kommunen informerer om vedlikeholdsbehov, og rapporter om utført vedlikehold i perioderapporteringer, budsjett og økonomiplan, årsmeldinger og enkeltstående saker som sendes til politisk behandling.

I budsjettprosessen legger hvert tjenesteområde frem deres behov, deretter skjer det en administrativ prioritering, før et forslag legges frem for behandling. I denne prosessen er det mye dialog mellom driftsoperatørene, avdelingsleder drift og kommunalsjef. I tillegg utarbeides det månedsrapporter som brukes aktivt i budsjettarbeidet.

I forslag til budsjett og økonomiplan blir det synliggjort hva som er inntatt, og hva som er ønsket, men ikke prioritert.

I intervju blir vi informert om at det i flere år har blitt lagt inn en ramme på 1 100 000 kr, til generelt vedlikehold, i tillegg til at større vedlikeholdsprosjekt legges inn som egne prosjekter. For 2025 er dette nedjustert til 500 000 kr. Tidligere var praksisen at det ble lagt ved ulike kulepunkt om hva midlene til generelt vedlikehold skulle brukes til. Nå fremmes behovet i form av en ramme, da opplevelsen var at dette ikke ble hensyntatt.

Forslag til budsjett og økonomiplan er gjennomgått for perioden 2021-2024, og vi ser at i de forskjellige årene er det ulikt detaljnivå på hvordan og hva som vises til med tanke på hva som ikke er prioritert.

Eksempelvis fremgår det av budsjett og økonomiplan 2021-2024 følgende:

*Rådmannen har ikke kunnet innfri alle ønsker / behov i etatenes forslag og viser til foreslåtte drifts- og investeringsrammer. I vedlegg til budsjettdokumentet ligger det en ønskeliste fra etatene der det vises tiltak og ønsker som rådmannen ikke har funnet midler til å gjennomføre.*

I vedlegget vises det til flere linjer. Når det gjelder vedlikehold av bygninger er det oppført:

- *Forlengelse av tak brannstasjonen med et kostnadsanslag på 80 000,-*
- *ombygging luftinntak soknatun med et kostnadsanslag på 40 000,-,*
- *nytt golvbelegg brannstasjonen med et kostnadsanslag på 35 000,-,*
- *nytt tak svømmehallen med et kostnadsanslag på 7 000 000,- og*
- *nytt rekkverk Solbø med et kostnadsanslag på 1 000 000,-.*

I budsjett og økonomiplan 2024-2027 kommer det frem følgende i vedlagt liste når det gjelder vedlikehold bygningsmasse:

*«Fulgt opp større vedlikeholdsbehov på kommunale bygg. Første prioritetsbehov er blant annet Soknatun: Nytt taktekke, vedlikehold fasaden og utskifting av vinduer, ventilasjonsanlegg. Brannstasjon: Nytt taktekke 900 000. Solbø: Maling fasade, 400 000, Fasaden mot sansehagen og altan trenger nytt rekkverk og nye vinduer. 1 000 000. Avvik etter branntilsyn ved Bøsenteret/omsorgsboligene må lukkes. Skolen: Fortsette med utbedring av fasade skolens murpuss, Nytt ventilasjonsanlegg svømmehall: 600 000, utbedre tak samt etterisolere inne i svømmehall: 1 million. Utskifting fasadeplanene.»*

I intervju oppgis det at i de senere årene har det vært mer fokus på å være tydelig på hva kommunen burde gjort, men ikke har funnet rom for å prioritere inn i forslag til budsjett og økonomiplan. Dette både i de vedlagte listene, men også i selve teksten. Dette for å synliggjøre i budsjettet hva de tenker ville vært nødvendig. Det presiseres at det er nødvendig å vise det i tekst, for å synliggjøre at det er en risiko med et så lavt budsjett på vedlikehold, og at de tilstreber å få frem konsekvensene med å vedta et slikt budsjett.

En av kommunens hensikter med å ta i bruk LAFT er å synliggjøre kommunen sitt vedlikeholdsbehov på en bedre måte. I systemet LAFT er det mulig å gi lesetilgang til de en ønsker skal ha det, også folkevalgte. På den måten kan de få informasjon om kommunens

vedlikeholdsbehov rett fra systemet. Kommunen oppgir at det er en intensjon på sikt å bruke systemet på en slik måte, men at dette ikke praktiseres per. d.d.

I årsmeldingene gis det ulik informasjon om vedlikeholdsarbeid som er utført, eller er planlagt å utføre. Eksempelvis fremkommer det av årsmelding 2022 følgende:

*«Det som er utført av vedlikehold på bygg i løpet av året er blant annet vedlikehold av fasaden på skolen. Avskallet murpuss er ordnet på utsiden av veggene. Feilkobling på avløp utenfor Bøsenteret har også blitt ordnet. Dette ble en relativt stor gravejobb i kommunal vei i Bøbakkan utenfor Bøsenteret. Det har blitt utført diverse små elektriske vedlikehold, og noe for å lukke av avvik eller el-tilsynsrapporter. Det har blitt utført reparasjon av solskjerm, knust glass og vannlekkasje. Dør ved scenen/kinoen samt ytterdør til puben på Soknatun har blitt byttet, og vedlikehold på andre dører på rådhuset i tillegg til bytte av dårlige vinduer på skolen. Veistasjonen har fått ny port.»*

I Årsmelding 2023 fremkommer det dette:

*«I tillegg skal det også utføres vedlikehold av bygg/anlegg etter vurdering av hva som er mest hensiktsmessig og viktig å prioritere fra år til år. I løpet av året har det blitt støpt ny trapp ved inngangsporten på skolen. Deler av skolen har også fått renovert betongfasaden, med fuging og pussing av betongen, samt maling. Andre vegger i tre, har også blitt malt i løpet av sommeren. Dette har stort sett blitt utført av egen driftsoperatør. Det har blitt utført utvendig maling av fasaden på Solbø, samt at enkelte av de tomme leilighetene ved Bøsenteret har blitt oppgradert. Dette er jobber som er utført av driftsoperatørene. Driftsavdeling i samråd med driftsoperatører lager en plan for rekkefølge av vedlikehold, og en ser nå på fasade/murpuss på skolen og trolig maling av "nye Solbø"»*

Det fremlegges ikke en helhetlig sak om den totale tilstanden til kommunens bygninger, inkludert prioriteringsforslag og kostnadsanslag for vedlikeholdstiltak. Ved gjennomgang av budsjett og økonomiplan for perioden 2021-2024 oppdaget vi at det i verbalsak i budsjett og økonomiplan 2021-2024 ble vedtatt følgende:

*«Rådmannen bes revidere oversikt over vedlikeholdsbehov på kommunale bygg og anlegg (KS-sak 64/19). Ny sak legges fram for politisk behandling.»*

Kommunen har oppgitt at dette verbalpunktet ikke er fulgt opp i tilstrekkelig grad. Da det ikke er utarbeidet en helhetlig sak som svarer ut dette. Det oppgis at dette skal prioriteres i 2025.

## **Vurdering**

Kommunen rapporterer om vedlikeholdsbehov og utført vedlikehold i ulike dokumenter som perioderapporteringer, budsjett, økonomiplan og årsmeldinger. Dette viser en etablert praksis for rapportering til politisk nivå.

Kommunen har de senere årene blitt tydeligere på å inkludere behov som ikke er prioritert i budsjettet, både gjennom vedlagte lister og i tekst. Dette bidrar til å gi politisk ledelse bedre innsikt i risiko og konsekvenser av å ikke prioritere vedlikehold.

Kommunen har ikke utarbeidet en samlet sak som gir en helhetlig oversikt over tilstanden til den kommunale bygningsmassen, inkludert prioriteringsforslag og kostnadsanslag. Dette svekker evnen til å gi politisk ledelse en samlet forståelse av vedlikeholdsbehovene. Det vedtatte verbalpunktet i budsjett og økonomiplan 2021-2024 om revidering av oversikten over vedlikeholdsbehov er ikke fulgt opp. Etter vår vurdering bør kommunen prioritere å utarbeide en samlet og helhetlig sak om tilstanden til den kommunale bygningsmassen. Dette bør og inkludere prioriteringsforslag, og kostnadsanslag for vedlikeholdstiltak i samsvar med KS sine anbefalinger.

## 5 KONKLUSJON

Vi har i denne forvaltningsrevisjonen sett på Sokndal kommune sine systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold av den kommunale bygningsmassen. Vi har i den sammenheng sett på hvorvidt det foreligger en vedlikeholdsstrategi, om kommunen har oversikt over bygningsmassen, hvilke systemer som foreligger for å planlegge vedlikeholdet, samt sikre beslutningsgrunnlag og rapportering til den politiske ledelse.

Vår gjennomgang viser at Sokndal kommune har systemer for planmessig løpende og forebyggende vedlikehold, men det er ikke implementert i tilstrekkelig grad. Gjennomgangen har avdekket flere forbedringspunkter.

Kommunen har ingen vedlikeholdsstrategi. En overordnet vedlikeholdsstrategi er viktig for å sikre hensiktsmessig bruk av vedlikeholdsmidler og sikre at bygningsmassen utvikler seg i ønsket retning. En manglende strategi fører også ofte til ubevisst «akuttstrategi», som da igjen fører til «brannslukking». Det anbefales derfor at kommunen utarbeider en vedlikeholdsstrategi, som inkluderer prioritering av tiltak, ressursbruk og målsettinger, slik at man styrker politisk forankring, kommunikasjon og felles forståelser for vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsarbeid.

Det foreligger per 28.11.24 ingen skriftlig oversikt over hele kommunens bygningsmasse og dens tilstand. Det foreligger risiko tilknyttet det å ikke ha en skriftlig oversikt over kommunen sin bygningsmasse, med dens tilstand. Det å basere seg på enkeltpersoners kjennskap til bygningsmassen, uten at dette er dokumentert, gjør at styringen av vedlikeholdsarbeidet i stor grad vil være personavhengig, og dermed sårbar ved eventuelle endringer i organisasjonen.

Det er positivt at kommunen sin hensikt er å ta i bruk LAFT<sup>16</sup>, ved å legge inn all informasjon om bygningsmassen i systemet, og dermed sikre seg en helhetlig oversikt. Vi anbefaler å sikre at dette gjøres i henhold til kommunen sin intensjon, og mener at kommunen bør videreutvikle det til å kunne ha en oversikt over areal, teknisk tilstand og estimerte vedlikeholdskostnader i samsvar med KS sine anbefalinger. Dette for å sikre et godt styringsverktøy for planlegging og styring av vedlikeholdet i kommunen.

Kommunen viser engasjement og god vilje i eiendomsforvaltningen. Kommunen bør imidlertid styrke dokumentasjonen og undersøke hvordan de kan bruke ressursene mest effektivt. Dette for å sikre en mer effektiv og målrettet eiendomsforvaltning.

Når det gjelder rapportering har kommunen etablert noen gode rutiner, men mangler en helhetlig og systematisk tilnærming som gir politisk ledelse et fullstendig beslutningsgrunnlag. Ved å prioritere en helhetlig rapportering av bygningsmasse og vedlikeholdsbehov kan kommunen sikre en mer nyansert og målrettet rapportering til politisk nivå.

---

<sup>16</sup> [LAFT.io - Enklere jobbverdag og prioritering](#)



## 5.1 ANBEFALINGER

---

Vi anbefaler Sokndal kommune å:

- utarbeide en vedlikeholdsstrategi
- fullføre registreringen av kommunens bygg i LAFT, samt foretar oppdateringer
- sikre at det utarbeides skriftlige vedlikeholdsplaner basert på styringsinformasjon i form av strategi og oversikt av bygningsmassen.
- undersøke hvordan de kan bruke ressursene mest effektivt.
- utarbeide en samlet og helhetlig sak om tilstanden til den kommunale bygningsmassen

# KILDER

## Skriftlige kilder

- Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven)
- NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle. Kommunal- og distriktsdepartementet
- Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. Veileder for folkevalgte og rådmenn. (KS 2010)
- Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde (KS 2008)
- Risiko- og vesentlighetsvurdering 2016 av Sokndal kommune utarbeidet av Rogaland Revisjon
- Undersøkelse av Teknikk og Miljøetaten i 2018 av Rogaland Revisjon
- KOSTRA(*K*Ommune-*S*Tat-*R*apportering)
- [Eiendomsforvaltning: indikatorbeskrivelser](#)
- [LAFT.io - Enklere jobbhverdag og prioritering](#)
- Sokndal kommune Perioderapport 1. tertial 2024.
- Sokndal kommune, Budsjett og økonomiplan for perioden 2021-2024
- Sokndal kommune, Årsmelding for perioden 2021-2023

## Muntlige kilder

- Kommunalsjef teknikk og miljø
- Avdelingsleder driftsavdelingen
- Bygg- og eiendomssjef
- Tre Driftsoperatører