

Rapport 2/2025

Vedlikehold av skoler

2025

Integritet og verdiskapning

Forord

Denne rapporten er et resultat av forvaltningsrevisjonen vedlikehold av skoler. Undersøkelsen er forankret i kontrollutvalgets vedtak av 29. januar 2024 (sak 10) og tilhører området effektiv kommune i *Plan for forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll 2024–2028*, som bystyret behandlet 19. juni 2024 (sak 173).

Forvaltningsrevisjon er en lovpålagt oppgave for Oslo kommune. Forvaltningsrevisjon er definert slik i kommuneloven § 23-3:

Forvaltningsrevisjon innebærer å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, regeletterlevelse, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak.

Forvaltningsrevisjon i Oslo kommune gjennomføres i henhold til gjeldende standard for forvaltningsrevisjon i kommuner og fylkeskommuner i Norge (RSK 001).

Prosjektet er gjennomført av Siri Strandenæs Lode og Terje Grønli, med sistnevnte som prosjektleder.

Vi vil takke Byrådsavdeling for kultur og næring, Byrådsavdeling for utdanning, Utdanningsetaten og Oslobygg KF for nødvendig bistand i løpet av prosjektet.

13. februar 2025

Hilde Ludt (sign.)
avdelingsdirektør

Terje Grønli (sign.)
seniorrådgiver

Innhold

Hovedbudskap.....	5
Sammendrag	5
1 Innledning	8
1.1 Bakgrunn.....	8
1.2 Formål og problemstillinger	8
1.3 Avgrensninger	8
1.4 Revisjonskriterier	9
1.5 Metodisk tilnærming og gjennomføring	9
1.6 Rapportens oppbygning.....	9
2 Bakgrunnskapittel	11
2.1 Om vedlikeholdsbegrepet.....	11
2.2 Om organiseringen av vedlikeholdsarbeidet.....	11
3 Opprettholde byggenes realverdi	16
3.1 Revisjonskriterium	16
3.2 Faktabeskrivelse	16
3.3 Kommunerevisjonens vurderinger	29
4 Fysisk arbeids- og opplæringsmiljø	31
4.1 Revisjonskriterium	31
4.2 Faktabeskrivelse	31
4.3 Kommunerevisjonens vurderinger	46
5 Kommunerevisjonens konklusjoner og anbefalinger	48
5.1 Kommunerevisjonens konklusjoner	48
5.2 Kommunerevisjonens anbefalinger.....	49
6 Uttalelser til rapporten og Kommunerevisjonens vurdering av disse.....	50
6.1 Byråden for kultur og næring	50
6.2 Byråden for utdanning	52
6.3 Oslobygg KF	53
6.4 Utdanningsetaten.....	57
Tabelloversikt.....	59
Figuroversikt	60
Referanser	61
Siste publikasjoner fra Kommunerevisjonen i Oslo	62
Vedlegg 1 Revisjonskriterier	63

Vedlegg 2 Metode	70
Vedlegg 3 Mer om Oslobyggs finansieringsmodell	75
Vedlegg 4 Nærmere om tilstanden til de tre utvalgte skolene	76
Vedlegg 5 Uttalelse fra byråden for kultur og næring	82
Vedlegg 6 Uttalelse fra byråden for utdanning	86
Vedlegg 7 Uttalelse fra Oslobygg KF	89
Vedlegg 8 Uttalelse fra Utdanningsetaten	97

Hovedbudskap

Kommunerevisjonen har undersøkt om Oslobygg KF og Utdanningsetaten har sørget for tilstrekkelig system for vedlikehold av skolebygninger.

Oslobygg KF og Utdanningsetaten hadde et system for vedlikehold av skoler. Det var imidlertid enkelte svakheter, og det synes som det ikke har vært en tilstrekkelig helhet i vedlikeholdsarbeidet. Dette gir risiko for at det ikke er de riktige tiltakene som har blitt iverksatt. Det har ikke vært utført tilstrekkelig vedlikehold for å opprettholde skolebygningenes realverdi.

Samlet sett har det vært svakheter og mangler ved elevers og ansattes fysiske arbeids- og læringsmiljø ved de tre undersøkte skolene. Dette inkluderer forhold som har hatt betydning for elevers og ansattes sikkerhet.

Sammendrag

Oslobygg KF har ansvar for å forvalte, drifte og vedlikeholde kommunale bygg og anlegg, deriblant skolebygg, slik at de er godt egnet til formålet. Utdanningsetaten har ansvar for resten, for eksempel renhold, inventar og utbedring etter hærverk. Eventuelt manglende vedlikehold og mangel på rehabilitering innebærer økt forfall, reduserte eiendomsverdier og økte utgifter over tid.

Undersøkelsens problemstilling har vært:

- Har Oslobygg og Utdanningsetaten sørget for tilstrekkelig system for vedlikehold av skolebygninger?

Undersøkelsen er gjennomført i Oslobygg og Utdanningsetaten. Kommunerevisjonen har undersøkt hele skoleporteføljen og sett nærmere på tre utvalgte skoler: Abildsø skole, Bjørnholt skole og Lakkegata skole. Ved valget av skolene la Kommunerevisjonen blant annet vekt på å velge skoler med noe ulike tilstandsgrader.

Undersøkelsen Kommunerevisjonen har gjort, har i hovedsak basert seg på dokumentgjennomgang og intervjuer. I tillegg har Kommunerevisjonen gjennomført befaringer ved de utvalgte skolene.

Undersøkelsesperioden har først og fremst vært 2022 og fram til oktober 2024. Kommunerevisjonen gjennomførte datainnsamlingen i hovedsak i perioden april til oktober 2024.

Det er regler for hvordan ulike former for vedlikehold kan finansieres. Begrepet «vedlikehold» i denne rapporten er brukt som en samlebetegnelse for vedlikehold finansiert over drifts- og investeringsbudsjettet. Totalrehabiliteringer er ikke omfattet.

Sentrale vurderinger

Oslobygg og Utdanningsetaten hadde et system for vedlikehold av skoler. Oslobygg hadde hovedansvaret for å opprettholde bygningenes realverdi, mens vaktmesterne på skolen gjorde daglige vedlikeholdsoppgaver som også bidro til å opprettholde realverdien på bygningene. Oslobygg gjennomførte årlige tilstandsvurderinger som ifølge foretaket lå til

grunn for de årlige vedlikeholdsplanene for den enkelte skole. Videre har det i hovedsak vært en klar ansvarsfordeling mellom Utdanningsetaten og Oslobygg for vedlikeholdet av skolebygningene.

Langtidsplanleggingen av vedlikeholdsarbeidet var etter Kommunerevisjonens vurdering ikke tilstrekkelig ved at det var mangelfull informasjon om hvilke tiltak som må påregnes for å opprettholde bygningenes realverdi. Videre kan det synes som deler av vedlikeholdsarbeidet i for stor grad var personavhengig.

Det var ikke utført tilstrekkelig vedlikehold for å opprettholde skolebygningenes realverdi. Tilstanden for skoleporteføljen samlet sett hadde blitt forverret i perioden 2022–2024. Én årsak til dette var at Oslobygg ikke hadde benyttet alle midlene som var avsatt til utbedring av skolebygg. Kommunerevisjonen merker seg i den forbindelse utsagn om at opprettelsen av Oslobygg kan ha hatt som konsekvens at det har blitt brukt mindre midler til vedlikehold av skoler over driftsbudsjettet enn det ville vært uten opprettelsen, siden midler har blitt brukt på andre bygningsporteføljer.

Hvilken virksomhet som har finansiert vedlikeholdet, ser ut til å ha påvirket hvilket vedlikeholdsarbeid som har blitt gjennomført. Undersøkelsen viser at skolene kommer med innspill, og at disse i liten grad har blitt hensyntatt for de vedlikeholdstiltakene Oslobygg har ansvar for ved de tre skolene Kommunerevisjonen har sett nærmere på. Videre ser det ut til at det i bygg der brukerne i hovedsak er barn, er et uklart skille mellom hva som kategoriseres som hærverk, og hva som er normal slitasje. I en situasjon der Oslobygg i stor grad selv bestemmer hvilke tiltak som skal iverksettes, må skolen utføre et eventuelt arbeid på egen regning hvis det er uenighet eller Oslobygg prioriterer andre tiltak, noe Kommunerevisjonen har sett eksempler på. En konsekvens av dette kan være at det blir mindre midler til opplæringstiltak.

Samlet sett synes det som det ikke har vært en tilstrekkelig helhet i vedlikeholdsarbeidet. Dette gir risiko for at det ikke er de riktige tiltakene som har blitt iverksatt.

Abildsø skole har av Oslobygg vært vurdert som utgående kapasitet siden 2017. Det er uheldig at det har tatt så lang tid uten at situasjonen rundt Abildsø skole har blitt avklart fra Utdanningsetaten. Samtidig reiser Kommunerevisjonen spørsmål ved at Oslobygg har redusert vedlikeholdsarbeidet betydelig før avklaringen har blitt gjort. Det manglende vedlikeholdet har gitt risiko for raskere forfall og dermed større fall i bygningenes realverdi. Videre har det hatt betydning for elever og lærere i mange år.

Oslobygg og Utdanningsetaten hadde et system for vedlikehold av skoler som kunne bidra til et tilfredsstillende fysisk arbeids- og opplæringsmiljø.

Undersøkelsen viser imidlertid at det var en rekke skoler der VVS-anleggene hadde tilstandsgrad 2 eller dårligere. Lakkegata skole var en av disse skolene, og luftmålinger ved skolen viste at CO₂-innholdet i lufta tidvis var langt høyere enn Helsedirektoratet anbefaler. Ved alle de tre undersøkte skolene ble det pekt på at det var utfordringer knyttet til temperatur, særlig på varme eller kalde dager eller ved store temperaturendringer. Det kan være grunn til å tro at tilsvarende kan være tilfelle også ved andre skoler. Dårlig eller

mangelfull ventilasjon kan gi helseplager som trøtthet, hodepine, nedsatt konsentrasjon og luftveisinfeksjoner.

Det var ikke tilfredsstillende at det var enkelte avvik som ikke hadde blitt lukket, eller som det hadde tatt lang tid å lukke. Dette gjaldt blant annet avvik som kunne ha betydning for ansattes og elevers sikkerhet, deriblant ødelagt branndør. I ytterste konsekvens kan slike avvik ha betydning for elevers og ansattes liv og helse. Kommunerevisjonen merker seg også hendelsen med eleven som falt ut av et vindu på Abildsø skole, og opplysningene fra Oslobygg og Utdanningsetaten om at det er flere skoler som har vinduer som åpnes utover. Nye krav til vinduer på skoler har ikke tilbakevirkende kraft. Kommunerevisjonen reiser likevel spørsmål om etaten og foretaket har gjort nok for å sikre seg at alle slike vinduer er tilstrekkelig sikret, siden konsekvensene i verste fall kan være svært alvorlige.

Det var også andre avvik som hadde betydning for læringsmiljøet, deriblant ødelagt solskjerming på Bjørnholt skole og Lakkegata skole, som syntes å påvirke både lys- og temperaturforhold inne på skolene. Det påvirket også det estetiske inntrykket, og det var generelt betydelig variasjon mellom de tre skolene hvordan de framsto estetisk. Undersøkelsen viser at dette var noe skolene var opptatt av, men opplevde at ble nedprioritert i Oslobygg vedlikehold, selv om det var enighet om at velholdte skoler er mindre utsatt for hærverk.

Når det gjelder Abildsø skole, hadde skolens tilstand vært dårlig i en årrekke, noe som har hatt langvarige konsekvenser for både ansatte og elever på skolen. Kommunerevisjonen merker seg at det er gjort enkelte tiltak for å bedre situasjonen.

Samlet sett er det vår vurdering at det har vært svakheter og mangler ved elevers og ansattes fysiske arbeids- og læringsmiljø ved de tre undersøkte skolene.

Anbefalinger

Kommunerevisjonen anbefaler

- at Oslobygg bør iverksette tiltak som bidrar til et mer helhetlig vedlikeholdsarbeid
- at Oslobygg og Utdanningsetaten bør vurdere tiltak for å sikre at ansatte og elever i Oslo skolen har et tilfredsstillende fysisk arbeids- og læringsmiljø
- at Utdanningsetaten bør vurdere tiltak som sikrer raskere avklaring av skolebygg der byggene er i dårlig tilstand. I situasjoner der slike avklaringer tar tid, bør Oslobygg vurdere tiltak som ivaretar ansattes og elevers fysiske arbeids- og læringsmiljø.

Uttalelser til rapporten

VI har mottatt uttalelser fra byråden for kultur og næring, byråden for utdanning, Oslobygg og Utdanningsetaten. I uttalelsene blir det varslet tiltak som er relevante for rapportens anbefalinger. Oslobygg har ikke varslet tiltak til anbefalingen om ansatte og elevers fysiske arbeids- og læringsmiljø. Uttalelsene foreligger i sin helhet i rapportens vedlegg 5–8.

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Oslobygg KF (heretter Oslobygg) har ansvar for å forvalte, drifte og vedlikeholde kommunale bygg og anlegg, deriblant skolebygg, slik at de er godt egnet til formålet. Et eventuelt manglende vedlikehold innebærer økt forfall, reduserte eiendomsverdier og økte utgifter over tid.

Ifølge en tilstandsrapport utarbeidet av Oslobygg i august 2022 er det store forskjeller i skolebyggporteføljen. Ifølge tilstandsrapporten var 11 prosent av skolebyggene i svært dårlig tilstand og med akutte behov for rehabilitering. 39 prosent hadde betydelig slitasje, feil eller skader med behov for vedlikehold og tiltak i nær framtid. Vedlikeholdsetterselepet for skolebyggene var beregnet til rundt 3,9 milliarder kroner. Det framkommer av rapporten at det var usikkerhet knyttet til kartleggingen, blant annet fordi den ble gjennomført på «svært kort tid i en utfordrende ressursituasjon» for foretaket.

Utdanningsetaten leier skolearealene av Oslobygg. Etaten har egne vaktmestere tilknyttet skoler, som også har oppgaver knyttet til å sikre god og forsvarlig drift av skoleanleggene. Det er derfor viktig at Utdanningsetaten og Oslobygg har et godt samarbeid om vedlikeholdet.

Utdanningsetaten rapporterer at kapasiteten på skolebygg er en betydelig utfordring i tiden som kommer, ved at det er for få skolebygg og tidkrevende prosesser med å etablere nye skolebygg. Dette øker viktigheten av å vedlikeholde de eksisterende skolebyggene.

Når rundt 50 prosent av skolebyggene har et betydelig vedlikeholdsbehov, gir det indikasjoner på at vedlikeholdsarbeidet ikke har vært tilstrekkelig. Verdien på bygningsmassen og risikoen for økte kostnader og at elever og lærere ikke har tilfredsstillende fysiske arbeidsforhold, tilsier at det er stor vesentlighet på området.

1.2 Formål og problemstillinger

Formålet med undersøkelsen har vært å gi kontrollutvalget og bystyret informasjon om Oslobyggs og Utdanningsetatens arbeid med vedlikehold av skoler og peke på eventuelle svakheter og mangler i den forbindelse. Undersøkelsens problemstilling har vært:

- Har Oslobygg og Utdanningsetaten sørget for tilstrekkelig system for vedlikehold av skolebygninger?

1.3 Avgrensninger

Vi har gjort en avgrensning knyttet til type vedlikeholdsarbeid, der større rehabiliteringsarbeid som totalrehabiliteringer er utelatt. Mer om dette i kapittel 2. Vi har heller ikke vurdert om det enkelte tiltaket skulle vært finansiert over drifts- eller investeringsbudsjettet. Undersøkelsen har videre ikke inkludert vedlikehold av flerbrukshaller. Når det gjelder skolebyggene, har vi hovedsakelig sett på bygningsmassen og i mindre grad på skolenes uteområder, selv om sistnevnte er noe omtalt i rapporten.

1.4 Revisjonskriterier

Revisjonskriterier er den målestokken som legges til grunn for Kommunerevisjonens vurderinger. Revisjonskriteriene er blant annet hentet fra følgende kilder:

- kommuneloven
- arbeidsmiljøloven
- opplæringsloven
- forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og fritidsordninger
- plan- og bygningsloven (§ 31-1)
- bystyresak 18/20 *Fremtidig organisering av Oslo kommunes eiendomsforetak – Byrådssak 317 av 14.11.2019*
- byrådssak 1037/22 *Instruks for internkontroll i Oslo kommune*
- byrådssak 1036/22 *Instruks for virksomhetsstyring*
- byrådssak 317/19 *Fremtidig organisering av Oslo kommunes eiendomsforetak*
- byrådssak 1237/05 *Eierstrategi – De kommunale eiendomsforetakene*
- byrådets budsjettforslag - sak 1 2022–2024
- NOU 2004: 22 *Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltning i kommunesektoren*
- NS 3424:2012 *Tilstandsanalyser av byggverk – innhold og gjennomføring*

Revisjonskriteriene presenteres i kapittel 3 og 4. Utledningen av kriteriene er presentert i vedlegg 1.

1.5 Metodisk tilnærming og gjennomføring

Undersøkelsen er gjennomført i Oslobygg og Utdanningsetaten. Vi har undersøkt hele skoleporteføljen og sett nærmere på tre utvalgte skoler: Abildsø skole, Bjørnholt skole og Lakkegata skole. Ved valget av skolene la vi blant annet vekt på å velge skoler med noe ulike tilstandsgrader.

Vi har i hovedsak basert oss på dokumentgjennomgang, statistikk og intervjuer. I tillegg har vi gjennomført befaringer ved de utvalgte skolene.

Undersøkelsesperioden har i hovedsak vært 2022 og fram til oktober 2024. Vi gjennomførte datainnsamlingen i hovedsak i perioden april til oktober 2024.

For mer utfyllende informasjon om metodisk tilnærming, se vedlegg 3.

1.6 Rapportens oppbygning

Rapportens kapittel 2 gir en kort innføring i vedlikeholdsbegrepet og organiseringen av vedlikeholdsarbeidet i Oslobygg og Utdanningsetaten. I kapittel 3 vurderer vi om Oslobygg og Utdanningsetatens system for vedlikehold har opprettholdt byggenes realverdi. I kapittel 4 har vi undersøkt om systemet for vedlikehold har sikret et tilfredsstillende fysisk arbeids- og opplæringsmiljø. I kapittel 5 presenteres Kommunerevisjonens konklusjoner og anbefalinger.

I kapittel 6 oppsummerer og vurderer vi vesentlige momenter i uttalelsene til rapporten. Uttalelsene er gjengitt i sin helhet i vedlegg 5–8.

I vedlegg 3 og 4 gis utfyllende informasjon om Oslobyggs finansieringsmodell og om tilstanden til de tre utvalgte skolene, Abildsø skole, Bjørnholt skole og Lakkegata skole.

2 Bakgrunnskapittel

2.1 Om vedlikeholdsbegrepet

Det er regler for hvordan ulike former for vedlikehold kan finansieres.

- Vedlikehold som finansieres over driftsbudsjettet
Dette inkluderer blant annet ettersyn og kontroller som er nødvendige for at bygningsdeler og byggverket skal fungere som planlagt og oppfylle lov- og forskriftskrav. I tillegg kommer service og justering av tekniske anlegg, inkludert utskiftning av forbruksmateriell m.m. Videre inkluderer det forebyggende eller planlagte tiltak for at bygningsdelens funksjon skal opprettholdes innenfor antatt levetid, normalt basert på en tilstandsvurdering, blant annet inkludert mindre utskiftninger og reparasjoner som normalt gjøres sjeldnere enn årlig.
- Vedlikehold som finansieres over investeringsbudsjettet (også omtalt som rehabiliteringstiltak)
Dette inkluderer hovedsakelig utskiftning, det vil si utskiftning av bygningsdeler eller systemer av bygningsdeler.

Når vi bruker begrepet «vedlikehold» i denne rapporten, er det en samlebetegnelse for vedlikeholdsbegrepene beskrevet over. Totalrehabiliteringer og nybygginger av skolebygg blir også finansiert over investeringsbudsjettet, men undersøkelsen ser ikke på dette.

2.2 Om organiseringen av vedlikeholdsarbeidet

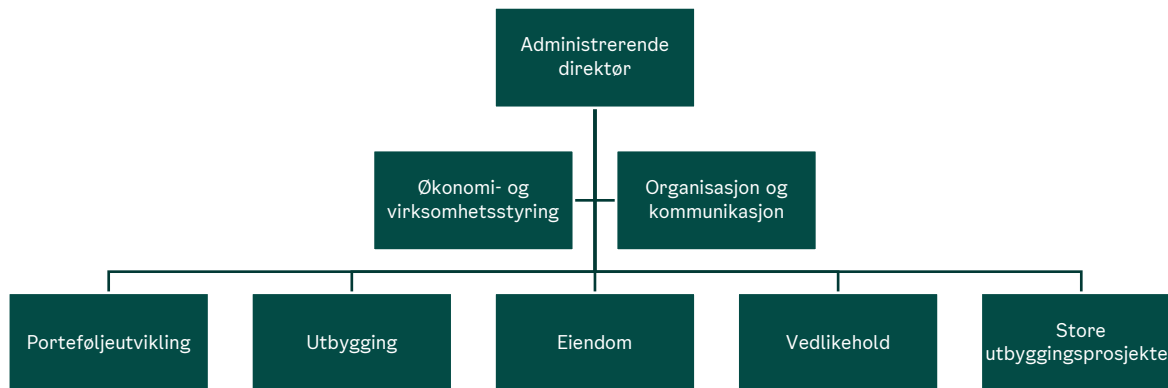
2.2.1 Oslobygg KF

I uttalelsen til rapporten pekte byråden for kultur og næring på at opprettelsen av eiendomsforetakene var et resultat av Oslo kommunes eiendomsreform som ble gjennomført i 2002–2004. Målet med reformen var å profesjonalisere kommunens forvaltning av formålsbygg og sørge for prioritering av bygningsmessig vedlikehold.

Videre pekte byråden i sin uttalelse på at bakgrunnen for etableringen av Oslobygg i 2020 var blant at et sammenslått foretak ville ha større økonomisk fleksibilitet. Eksempelvis vil Oslobygg i større grad kunne drive porteføljestyring hvor disponible vedlikeholdsmidler kan benyttes mest mulig kostnadseffektivt gjennom riktige prioriteringer innenfor hele porteføljen. Oslobyggs vedtektsfestede formål er å «eie, forvalte, utvikle og bygge formålsbygg for kommunen slik at de er tilrettelagt for effektiv tjenesteproduksjon. Foretaket skal forvalte realverdiene som eiendommene representerer gjennom kostnadseffektivt vedlikehold, drift, forvaltning og utvikling av eiendommene. Foretaket skal være bransjeledende innenfor formålene sine, herunder bærekraft- og miljø, teknologiutvikling og teknisk kvalitet, sambruk og arealeffektivitet».

Figur 1 viser Oslobyggs organisasjonskart.

Figur 1 Organisasjonskart Oslobygg.



Note: Kilde er Oslobyggs årsrapport 2023.

Oslobygg er organisert med fem divisjoner. Divisjonene som er involvert i denne rapporten, er eiendomsdivisjonen og vedlikeholdsdivisjonen.

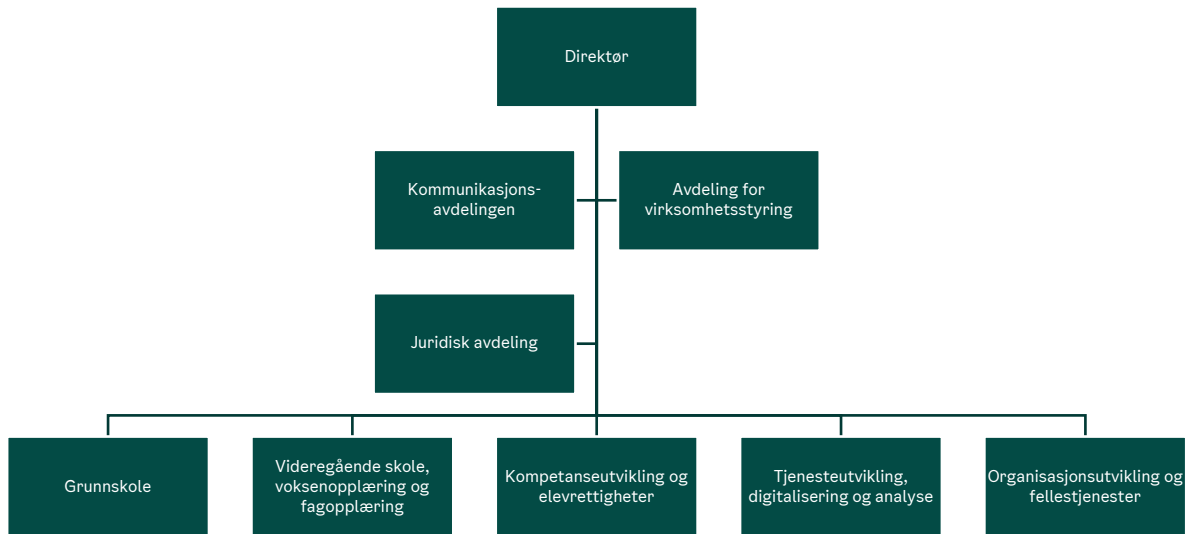
I eiendomsdivisjonen er blant annet de tekniske forvalterne og eiendomsforvalterne plassert. De tekniske forvalterne skal sørge for den daglige driften av skolebygningene. De har ansvaret for tekniske installasjoner og for selve skolebygningen. Videre har de kontakt med skoleledelsen og skolens vaktmester og følger opp avviksmeldinger som Oslobygg får fra skolene. Eiendomsforvalterne har ingen særskilt rolle i vedlikeholdsarbeidet, men ifølge eiendomsforvaltere vi har intervjuet, holder de seg orientert om vedlikeholdsarbeidet blant annet i månedlige statusmøter.

I vedlikeholdsdivisjonen er vedlikeholdsingeniørene og prosjektlederne som gjennomfører vedlikeholdstiltak, plassert. I denne undersøkelsen er vedlikeholdsingeniørene relevante ved at det er de som utarbeider og står for gjennomføringen av vedlikeholdstiltak som er finansiert over driftsbudsjettet. Prosjektlederne gjennomfører rehabiliteringstiltak, som er større vedlikeholdstiltak finansiert over investeringsbudsjettet. Disse tiltakene medfører vanligvis, men ikke alltid, at bygningen får økt kvalitet sammenlignet med hvordan bygningen var da den var nyoppført. Ifølge foretaket utførte også utbyggingsdivisjonen noen store vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter på oppdrag fra vedlikeholdsdivisjonen.

2.2.1 Utdanningsetaten

Figur 2 viser Utdanningsetatens organisasjonskart.

Figur 2 Utdanningsetatens organisasjonskart.



Note: Kilde er Utdanningsetatens årsberetning for 2023.

Utdanningsetaten er organisert med fem divisjoner. Divisjonene som er involvert i denne rapporten, er grunnskoledivisjonen og divisjonen for organisasjonsutvikling og fellestjenester. Ved hver skole er det ansatt minst én vaktmester. Rektoren disponerer 80 prosent av vaktmesterens tid, mens Oslobygg disponerer 20 prosent.

Grunnskoledivisjonen er involvert ved at den enkelte rektoren har fått delegert en betydelig del av Utdanningsetatens vedlikeholdsarbeid.

Divisjonen for organisasjonsutvikling og fellestjenester er involvert ved at avdeling for skoleanlegg er involvert i større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter.

2.2.2 Kartlegging av tilstanden til skolebygg

I henhold til Norsk standard 3424 Tilstandsanalyse av byggverk skal bygg gis en skår fra 0 til 3, der 0 er best og 3 er dårligst. Skåren er forklart i tabell 1.

Tabell 1 Definisjoner på tilstandsgrader.

Betegnelse på tilstandsgrad, TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Betydning/beskrivelse
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptom på avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	Byggverket eller delen har normal slitasje og er vedlikeholdt, eller avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået.
TG 2	Vesentlig avvik	Byggverket eller delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller - mangel på vesentlig dokumentasjon - det er kort gjenværende brukstid - det er mangelfullt eller feil utført - det er mangelfullt eller feil vedlikeholdt
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	Byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt eller behov for strakstiltak. Fare for liv og helse.

Note: Kilde er Norsk standard 3424:2012 Tilstandsanalyse av byggverk.

2.2.3 Tilstanden til de utvalgte enkeltskolene

Abildsø skole

Abildsø skole ble etablert i 1859 og er en 1–10-skole beliggende i Bydel Østensjø med om lag 620 elever og 100 ansatte. Skolen består av seks bygninger og en rektorbolig som ikke var i bruk høsten 2024. Skolen vurderes å ha generelt dårlig tilstand med en samlet tilstandsgrad på 2,8. Problemområdene inkluderer følgende:

- dårlig isolerte yttervegger, lekkende tak og gamle elanlegg som utgjør brannrisiko
- ventilasjonsproblemer, små klasserom samt kjellere som er uegnet til skolebruk
- dårlig vedlikehold av skolegård, gjerder og bratte områder
- skader i betong, løst monterte dørkarmer og manglende tilgjengelighet for bevegelseshemmede

Bjørnholt skole

Bjørnholt skole er en 8–10-skole beliggende i Bydel Søndre Nordstrand med om lag 340 elever og 65 ansatte. Skolen ble bygget i 2001 og består av én bygning delt i fire deler og vurderes til en samlet tilstandsgrad på 1,6, den beste blant de tre skolene. Problemområdene inkluderte følgende:

- manglende vedlikehold de siste årene og estetisk slitasje
- utdatert låsesystem, hyppige heisstans og ødelagt solskjerming
- behov for oppgradering av sanitæranlegg, gulv og innvendige overflater

Lakkegata skole

Lakkegata skole (fra 1900) er en 1–7-skole beliggende i Bydel Grünerløkka med om lag 450 elever og over 60 ansatte. Skolen består av fire bygninger med en samlet tilstandsgrad på 1,8. Den nye gymbygningen var i best tilstand (1,3), mens den gamle gymbygningen hadde dårligst tilstand (2,3). Problemområdene inkluderte følgende:

- lekkende takvinduer, dårlig ventilasjon og utdaterte lysstoffrør
- langsomme heiser og en slitt skolegård

3 Opprettholde byggenes realverdi

I dette kapittelet har vi undersøkt om Oslobygg og Utdanningsetaten har et system for vedlikehold som opprettholder byggenes realverdi. I kapittel 3.2.1 presenterer vi kort Oslobyggs mål og strategier. I kapittel 3.2.2 presenterer vi budsjettmidler til vedlikeholdsarbeid og fordelingen av dem mellom Oslobyggs ulike bygningsporteføljer. I kapittel 3.2.3 redegjør vi for tilstanden til skolebyggene, og i 3.2.4 ser vi på samhandlingen mellom Oslobygg og Utdanningsetaten i arbeidet med vedlikehold av skolebygningene. I kapittel 3.2.5 er planlegging og gjennomføring av vedlikeholdstiltak omtalt. I kapittel 3.3 vurderer vi arbeidet med planlegging og gjennomføring av vedlikeholdstiltak.

3.1 Revisjonskriterium

- Oslobygg og Utdanningsetaten bør ha et system for vedlikehold som opprettholder byggenes realverdi.

3.2 Faktabeskrivelse

3.2.1 Mål og strategier

I Oslobyggs strategiplan for årene 2022–2026 framgår det blant annet at foretaket skal være bransjeledende. Med dette mener foretaket at det skal bygge og forvalte eiendommene med tilsvarende kostnadsnivå som ledende sammenlignbare aktører i bransjen. Dette fordrer ifølge planen et langsiktig fokus og et forebyggende og systematisk vedlikehold av bygningsmassen.

Oslobygg hadde et mål for den vektete tilstandsgraden, mer om dette nedenfor. Dette framgikk av foretakets *Retningslinjer for verdibevarende vedlikehold*. Retningslinjen ga også føringer for prioritering, planlegging og utførelse av vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider. Det langsiktige målet med retningslinjen var blant annet å legge ressursene på de riktige tiltakene. Retningslinjen var utarbeidet i 2024 og var høsten 2024 under implementering.

3.2.2 Finansieringsmodell og budsjettmidler til vedlikeholdsarbeid

Oslobyggs finansieringsmodell

Oslobygg har tre hovedkilder for finansiering av vedlikehold:

- husleien, som finansierer vedlikehold over driftsbudsjettet
- investeringsmidler uten husleievirkning, som finansierer vedlikehold over investeringsbudsjettet
- investeringsprosjekter med eget budsjettvedtak i bystyret

Oslobyggs inntekter kom i all hovedsak fra husleie betalt av kommunale leietakere. Husleien skulle være kostnadsdekkende og besto av en kapitaldel og en del for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Når det gjaldt kapitaldelen, viste Oslobygg til at det økte rentenivået siden 2021 har hatt direkte påvirkning på foretakets driftsbudsjett og dermed vedlikeholdsbudsjettet. Se vedlegg 3 for nærmere informasjon.

Når det gjaldt husleiens FDV-del, skulle denne dekke kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av bygningsmassen. Ifølge foretaket var FDV-delen i eldre husleieavtaler generelt

for lav og dekket ikke de reelle FDV-kostnadene. Videre dekket ikke FDV-delen kostnader til utskiftning, som ifølge foretaket var viktig for å kunne drive et verdibevarende vedlikehold.

Når det gjaldt vedlikehold over investeringsbudsjettet, ble disse midlene tildelt samlet av bystyret ut fra bygningsportefølje. Midler gitt til skolebyggporteføljen var med andre ord øremerket, og administrasjonen kunne derfor ikke prioritere mellom de ulike kategoriene bygg i porteføljene for disse midlene. Foretaket oppga at rehabiliteringsmidlene i praksis ble brukt for å ta igjen vedlikeholdsetterslepet.

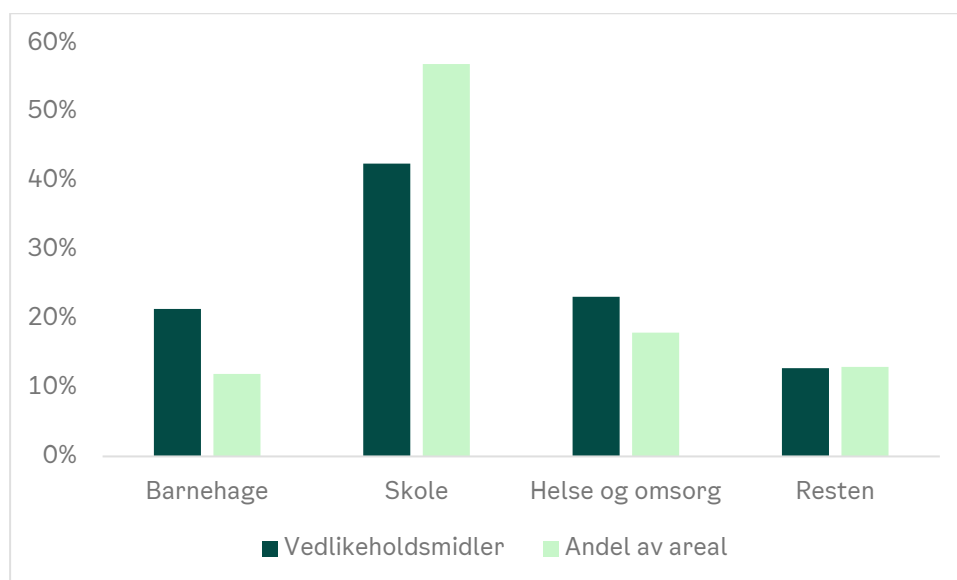
Per høsten 2024 var det deler av Oslobyggs spesialbygg og helse- og omsorgsbygg som ikke fikk bevilgning av rehabiliteringsmidler fra bystyret. Dette gjorde at Oslobygg kun kunne benytte driftsmidler på disse byggene. Det påvirket fordelingen av vedlikeholdsmidler over driftsbudsjettet mellom de ulike kategoriene bygg, noe som igjen påvirket fordelingen av vedlikeholdsmidlene. Dette var ifølge seksjonslederen for analyseseksjonen en stor problemstilling for foretaket (mer om dette under).

Budsjettmidler til vedlikeholdsarbeid

Oslobygg fordelte vedlikeholdsmidlene over driftsbudsjettet på de ulike typene formålsbygg de hadde i porteføljen. I perioden 2022–2024 var det budsjettert til sammen 260 millioner kroner til vedlikehold av skolebygg i regi av vedlikeholdsdivisjonen.

Figur 3 viser fordelingen av vedlikeholdsmidler over driftsbudsjettet i perioden 2022–2024 sett opp mot bygningsporteføljens andel av totalarealet.

Figur 3 Budsjetterte vedlikeholdsmidler over driftsbudsjettet og areal fordelt på ulike bygningsporteføljer i perioden 2022–2024. Tall i prosent.



Kilde: Mottatt oversikt fra Oslobygg. Areal for Oslobyggs portefølje totalt er 2 716 736 m².

Figuren viser at skoleporteføljen mottok 43 prosent av samlede budsjetterte vedlikeholdsmidler over driftsbudsjettet og utgjorde 57 prosent av arealet av den samlede bygningsporteføljen. Både barnehageporteføljen og helse- og omsorgsporteføljen mottok en

høyere andel samlede vedlikeholdsmidler over driftsbudsjettet enn det deres andel av areal av den samlede bygningsporteføljen skulle tilsi.

Ifølge oversendt dokumentasjon fikk barnehagene mer, siden det var dyrere per kvadratmeter å rehabilitere denne porteføljen. Barnehageporteføljen hadde lite egne vedlikeholdsmidler over investeringsbudsjettet til større prosjekter. Skoleporteføljen mottok minst, siden porteføljen hadde mye vedlikeholdsmidler over investeringsbudsjettet.

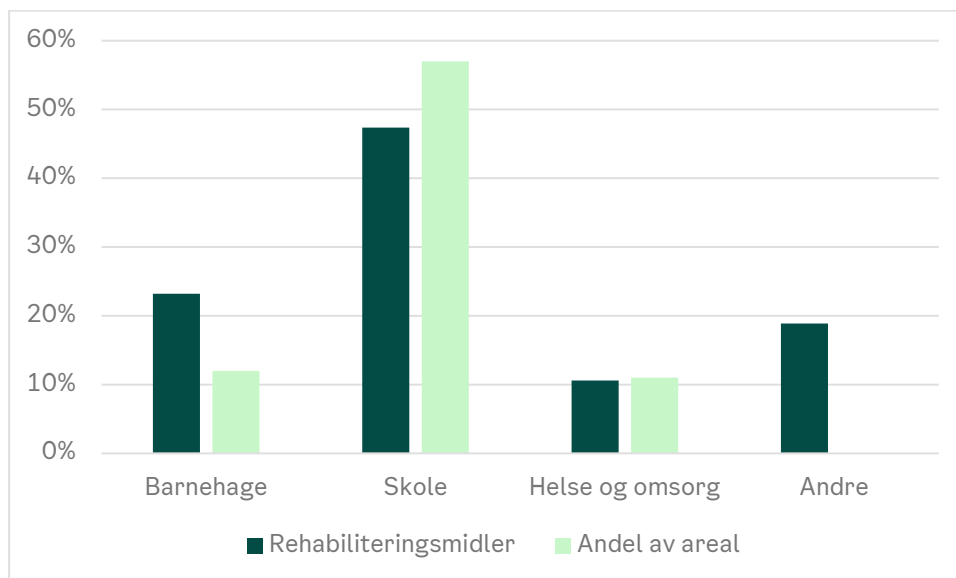
Ifølge divisjonsdirektøren kom dette også av at foretaket hadde prioritert vedlikehold over driftsbudsjettet av bygningene som var i dårligst stand på tvers av porteføljen. Siden det har vært mange barnehager med dårlig tilstand, har barnehagene blitt prioritert. I tillegg har ledige bygg blitt prioritert i større grad, dette for å hindre et akselererende vedlikeholdsetterslep, for å opprettholde verdien av eiendommene samt for å kunne leie dem ut.

Foretaket viste til at det etter sammenslåingen måtte dele den totale husleien på alle formålsbyggene ut fra behov og ikke ut fra hver enkelt kontrakt.

I perioden 2022–2024 var det budsjett på om lag 1,2 milliarder til rehabilitering av skoleanlegg. Det hadde i perioden vært en økning fra 150 millioner kroner i 2022 til 550 millioner kroner i 2024.

Figur 4 viser fordelingen av vedlikeholdsmidler over investeringsbudsjettet i perioden 2022–2024 sammenlignet med bygningsporteføljens andel av totalarealet.

Figur 4 Budsjetterte vedlikeholdsmidler over investeringsbudsjettet og areal fordelt på ulike bygningsporteføljer i perioden 2022–2024. Tall i prosent.



Note: Kilder: Styresak 106/2021, styresak 90/2022 og styresak 111/2023 og mottatt oversikt fra Oslobygg. Prosentueringsgrunnlag (N) for areal er 2 716 735. I kategorien «Andre» er idrettsanlegg og kulturbygg, brannstasjoner og Velferdsetatens institusjoner. Dette omfatter også enkelte typer bygg som ikke er omfattet av figuren.

Figuren viser at foretaket samlet sett i perioden 2022–2024 planla å bruke 47 prosent av vedlikeholdsmidlene over investeringsbudsjettet på skoleporteføljen. Andelen økte fra 23 prosent i 2022 til 59 prosent i 2024. Skoleporteføljen utgjorde 57 prosent av det samlede arealet. Barnehageporteføljen mottok 23 prosent av de budsjetterte vedlikeholdsmidlene over investeringsbudsjettet og utgjorde 12 prosent av arealet til den samlede bygningsporteføljen. Andelen sank fra 44 prosent i 2022 til 11 prosent i 2024.

Flere av dem vi snakket med, opplevde at det var mindre midler til vedlikehold over driftsbudsjettet av skoler nå enn før Oslobygg ble opprettet. Ifølge seksjonslederen for analyseseksjonen ble det i siste året i Undervisningsbygg brukt omtrent like mye midler til vedlikehold over driftsbudsjettet på skole som det samlede budsjettet for alle formålene i Oslobyggs første hele driftsår. Seksjonslederen mente det var flere årsaker til dette. En forklaring var rentenivået og differansen mellom beregnet rente og faktisk rente i husleieavtalene. I flere år var denne til foretakets fordel og bidro til at vedlikehold over driftsbudsjettet fikk tilleggsmidler hvert år. Høyere rente har ført til at dette nå var en ulempe for foretaket. En annen forklaring var at det under finanskrisen og koronapandemien kom ekstramidler til foretaket som kunne brukes på vedlikehold. En tredje forklaring var at vedlikeholdsmidler over driftsbudsjettet, som tidligere omtalt, ble fordelt på flere formål.

3.2.3 Tilstanden til skolebyggene

Oslobygg har operasjonalisert tilstandsgradene i Norsk standard 3424 *Tilstandsanalyse av byggverk*, jf. kapittel 2, slik:

- TG 0 – Bygningsdelen er ny eller uten symptomer.
- TG 1 – Bygningsdelen har alder mindre enn 50 % av normalt forventet levetid. Svake symptomer.
- TG 2 – Bygningsdelen har alder mer enn 50 % av normalt forventet levetid, kombinert med middels kraftige symptomer.
- TG 3 – Bygningsdelen har alder overskredet normal levetid og kraftige symptomer på tilstandssvekkelse.

Oslobygg har utarbeidet en prosedyre for tilstandsvurderinger. Prosedyren skiller mellom ulike former for vurdering, for eksempel førstegangsregistrering, løpende tilstandsvurderinger og overordnet tilstandsvurdering. Hensikten med overordnet tilstandsvurdering er å få oversikt over og følge utviklingen av tilstanden til hele porteføljen.

Løpende tilstandsvurderinger skal gjøres enten i forbindelse med arbeid på den enkelte bygningsdelen eller i forbindelse med oppstart av utarbeidelse av vedlikeholdsplan for påfølgende år. Vurderingene skal utføres i henhold til NS 3424 med tilhørende veiledning for formålsbygg og med predefinert matrise for tilstandsgrad og konsekvensgrad.

Konsekvensgrad er uttrykk for hvor alvorlig eller omfattende konsekvenser en observert tilstand vil kunne medføre. Tilstandsgraden og konsekvensgraden skal oppdateres i foretakets drifts- og vedlikeholdssystem. Der skal bakgrunn for tilstandsgrad 2 og 3 og anbefalte tiltak med kostnadsoverslag også beskrives.

Tilstandsvurderinger skal danne grunnlag for innspill til vedlikeholdsplaner, eventuell videreutvikling av eiendommen eller styrt avvikling av den. Videre skal tilstandsanalysen danne grunnlag for budsjettinnspill, rapportering og statistikk.

Oslobygg gjennomførte i 2022, 2023 og 2024 en overordnet tilstandsvurdering av skolebyggene. Tilstandsvurderingene var summert til en samlet tilstandsgrad per skole og for seks underkategorier (se tabell 2).

Ifølge intervjuede i Oslobygg var de overordnede tilstandskartleggingene en kontorøvelse, basert på foretakets samlede kjennskap til skoleanleggene.

Tilstandsgrad i skoleporteføljen

Oslobyggs mål for vektet tilstandsgrad til skolebyggporteføljen var 1,2. Tabell 2 viser samlet vektet tilstandsgrad samt den vektede tilstandsgraden per underkategori i 2022–2024.

Tabell 2 Vektet tilstandsgrad for Oslobyggs skoleportefølje i 2022–2024.

	Samlet	Bygg	VVS	Elkraft	Tele og automasjon	Andre installasjoner	Utendørs
2022	1,40	1,38	1,48	1,37	1,42	1,29	1,38
2023	1,41	1,38	1,50	1,43	1,36	1,28	1,38
2024	1,45	1,41	1,53	1,46	1,44	1,34	1,46

Kilde: Oslobyggs tilstandskartlegging 2022–2024. Kommunerevisjonen har vektet skolene etter areal.

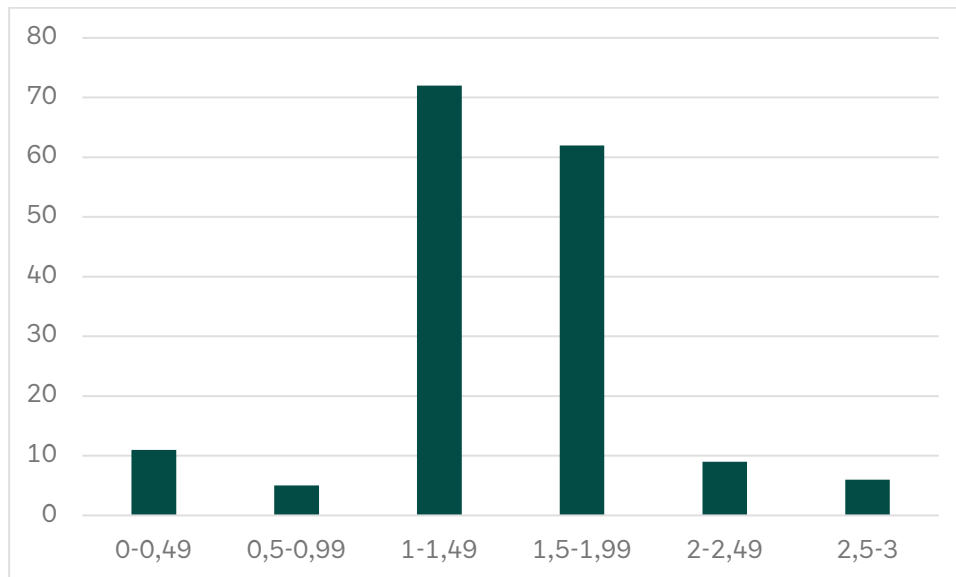
Tabell 2 viser at den samlede tilstandsgraden for skoleporteføljen i 2024 var 1,45. Den samlede tilstandsgraden til de seks bygningsdelene varierte fra 1,34 (andre installasjoner) til 1,53 (VVS). For den samlede tilstandsgraden hadde det vært en forverring på 0,05 fra 2022. Den største forverringen var på elkraft, mens den minste forverringen var på tele og automasjon.

En gjennomgang av skolene som har blitt tilstandsvurdert alle tre årene, viser at tilstanden har forverret seg for 92 skoler, forbedret seg for 58 skoler og var uendret for 6 skoler. For 27 skoler hadde det vært en forbedring i tilstandsgraden på mer enn 0,1, mens det for 58 skoler hadde vært en forverring på mer enn 0,1.

Selv om tilstanden til skoleporteføljen hadde forverret seg, mente divisjonsdirektøren i vedlikeholdsdivisjonen at det for Oslobyggs bygningsportefølje samlet sett hadde gått i riktig retning. Divisjonsdirektøren viste videre til at tilstandsregistreringen hadde blitt bedre, at kriteriene for tilstandsregistrering var noe endret og foretaket gjennom bedre kjennskap til byggene hadde oppdaget flere feil og mangler på eiendommene i perioden. Foretaket mente at tallene viste behov for økt innsats innenfor vedlikehold og rehabilitering.

Figur 5 viser fordelingen av skolene innenfor ulike intervaller av tilstandsgrader.

Figur 5 Antall skolebygninger, samlet tilstandsgrad, 2024.



Note: Kilden er Oslobyggs tilstandsvurdering 2024. N = 165.

Figur 5 viser at det var flest skoler med en tilstandsgrad mellom 1 og 1,5 og mellom 1,5 og 2, totalt 134 skoler. Det var 16 skoler med tilstandsgrad mellom 0 og 1 og 15 skoler med tilstandsgrad mellom 2 og 3. 119 skoler hadde en tilstandsgrad over 1,2.

Oslobyggs analyser viste at skoleporteføljen er ubalansert med tanke på teknisk tilstand. Porteføljen bærer preg av at det har vært investert i en rekke nybyggprosjekter etter 2010 for å holde tritt med elevtallsveksten i Oslo. Samtidig har det ifølge foretaket vært investert for lite i den eksisterende bygningsmassen.

3.2.4 Samhandling Oslobygg og Utdanningsetaten

Ansvarsfordeling av vedlikeholdsarbeidet

Vedlikeholdsarbeidet på skolene tok utgangspunkt i husleiekontrakten der ansvarsfordelingen mellom Utdanningsetaten og Oslobygg framgikk. Kontrakten ramset opp ulike ansvarsområder fordelt på drift og vedlikehold og hvem som var ansvarlig for områdene. Når det gjaldt hvem som er ansvarlig, var det tre kategorier:

- utleiers ansvar og kostnad
- utleiers ansvar, men kostnaden dekkes av leietaker
- leietakers ansvar og kostnad

Generelt var det slik at Oslobygg hadde ansvar for vedlikehold av faste installasjoner, for eksempel ventilasjonsanlegg, bygningsmassen og lekeapparater. Utdanningsetaten hadde ansvar for resten, for eksempel renhold, utbedring etter hærverk og inventar.

Ifølge seksjonslederen i Oslobygg har foretaket ansvar for å vedlikeholde skolebygningen slik at tilstanden den hadde da leiekontrakten ble inngått, og løsningene som var på daværende tidspunkt, opprettholdes. Dersom skolen ønsker en oppgradering, kapasitetsutvidelse eller

totalrehabilitering, må Utdanningsetaten bestille og betale dette. Eksempler er økt kapasitet på ventilasjonssystemet, bytte til vinduer med bedre isolering eller oppgradering av solskjermingen (for eksempel fra manuell til elektrisk).

Avdelingsdirektøren for skoleanlegg i Utdanningsetaten har inntrykk av at det i praksis sjelden er uenigheter om hvem som har ansvar for å bekoste vedlikehold, siden leiekontrakten er ganske tydelig på dette. Det er imidlertid ikke uvanlig å prøve å få den andre parten til å dekke noe, ifølge avdelingsdirektøren. For skolene er det viktig å frigjøre midler til pedagogiske tiltak.

Det er skolene som har det økonomiske ansvaret for å utbedre skader som følge av hærverk. Skolene har en egenandel på 100 000 kroner for hvert tilfelle av hærverk, mens etaten sentralt betalte eventuelle overskytende kostnader. Avdelingsdirektøren for skoleanlegg oppga at etaten pleier å se hen til akkumulerte beløp gjennom året for hver skole og gjerne dekker utgifter utover 200 000 kroner per år. Avdelingsdirektøren hadde erfart at det kan være uenighet mellom skolen og Oslobygg om hva som er hærverk, og hva som er normal slitasje.

Ifølge avdelingsdirektøren i Utdanningsetaten så skoler seg relativt ofte nødt til å gjennomføre kompenserende tiltak fordi Oslobygg ikke gjennomførte tiltak på sine ansvarsområder.

Ansvarsfordeling for de tre skolene

Rektorene ved de tre skolene og tekniske forvaltere og vedlikeholdsingeniører i Oslobygg har uttalt at ansvarsfordelingen i hovedsak har vært tydelig. Det har imidlertid vært enkelte unntak. På Lakkegata skole har det vært en diskusjon rundt hvem som har ansvaret for solskjerming, og på Bjørnholt skole har det vært diskusjoner rundt ansvaret for låssylindere.

På alle de tre skolene var det eksempler på at skolene hadde finansiert løsninger for å kompensere for manglende funksjonalitet på det foretaket hadde ansvar for. På Lakkegata hadde skolen gått til innkjøp av gardiner og rullegardiner for å kompensere for manglende solskjerming/markiser. Skolen hadde meldt inn de ødelagte markisene som avvik, men fikk beskjed om at det ikke var midler til å reparere dem. Skolen kjøpte i stedet rullegardiner som solskjerming til de aktuelle vinduene. På Bjørnholt skole hadde skolen kjøpt inn flyttbare luftkjølingsanlegg. På Abildsø skole fortalte rektoren at skolen hadde brukt av egne midler til å male enkelte klasserom, siden skolen ikke fikk midler til dette fra Oslobygg.

Utdanningsetatens involvering i vedlikeholdsarbeidet

Vedlikeholdsarbeidet som Utdanningsetaten hadde ansvar for, ble utført av vaktmesteren ved skolen. Vaktmesteren skulle bruke 80 prosent av tiden for Utdanningsetaten og 20 prosent for Oslobygg. For Utdanningsetaten besto arbeidet i å utbedre de skadene som vaktmesteren hadde kompetanse og kapasitet til å utføre selv, og bestille håndverkere til resten. For alle tre skoler ble det beskrevet et system som gjorde at de ansatte ved skolen kunne melde fra til vaktmesteren om vedlikeholdsbehov. I intervjuer kom det fram at kompetansen og kapasiteten til vaktmesteren har mye å si for den daglige driften av skolen.

Et verktøy i kommunikasjonen mellom skolene og Oslobygg var saksbehandlingsverktøyet ORRA.¹ I systemet kunne skolen legge inn avvik hvis det oppsto feil og mangler på skolebygningene. Avviksmeldingene ble sendt til teknisk forvalter som enten skulle lukke avviket selv eller sende det videre i Oslobygg til riktig person for lukking.

Det ble gjennomført årlige leietakermøter der skolen kunne komme med ønsker om hva som skal gjøres av vedlikehold. Vanligvis deltok rektor og vaktmester ved skolen og eiendomsforvalter, teknisk forvalter og vedlikeholdsingeniør fra Oslobygg. Ifølge avdelingsdirektøren for skoleanlegg opplevde etaten at Oslobygg hadde blitt en større organisasjon enn det Undervisningsbygg var, og at det nå tok lengre tid før beslutninger ble fattet.

Ansvarsfordeling ved større arbeid

Som tidligere omtalt skulle Utdanningsetaten bestille større oppgraderinger og totalrehabiliteringer. Flere ansatte i Oslobygg uttrykte frustrasjon over at Utdanningsetaten ikke hadde bestilt totalrehabilitering av Abildsø skole. Ifølge foretaket ble tilstanden på skolen meldt dårlig i 2015 og kategorisert som «utgående» i 2018. Når et skolebygg blir kategorisert som «utgående», innebærer det at foretaket reduserer vedlikeholdsinnsatsen til et minimumsnivå. Foretaket oppga at usikkerheten ga store utfordringer med å drive verdibevarende vedlikehold og å holde bygget i god nok stand for leietaker. Foretaket oppga at det ikke ønsket å investere i kostbare utskiftninger, og at det derfor hele tiden måtte slukke branner framfor å sette i stand bygningsdeler. Foretaket oppga videre at konseptvalgutredninger i skolesektoren erfaringsmessig tok lang tid. Der det i tillegg krevdes detaljregulering, måtte det påregnes flere år ekstra. Fra et prosjekt ble initiert, til byggearbeidet kunne starte, kunne det ifølge foretaket ta 5–15 år.

Ifølge avdelingsdirektøren for skoleanlegg i Utdanningsetaten var status på Abildsø skole per oktober 2024 at Utdanningsetaten hadde levert en konseptvalgutredning med en anbefaling om tiltak til Byrådsavdeling for utdanning. Oppdraget om å lage en konseptvalgutredning ble gitt i 2020. Arbeidet hadde ifølge avdelingsdirektøren vært et detaljert arbeid med fem alternativer som alle har vært arkitekttegnet. Hans inntrykk var at både Oslobygg og Utdanningsetaten egentlig mener at konseptene skal være mer overordnede. Detaljerte løsninger reduserte imidlertid risikoen knyttet til Plan- og bygningsetatens reguleringsarbeid.

Generelt er Utdanningsetatens administrasjon ifølge avdelingsdirektøren involvert i enkelte større vedlikeholdsarbeid, der rollen er å ivareta brukerperspektivet.

3.2.5 Planlegging og gjennomføring av vedlikeholdstiltak

Generelt

Foretaket hadde utarbeidet en rekke prosedyrer knyttet til arbeidet med vedlikehold, eksempelvis prosedyre for planlegging av vedlikehold og prosedyre for løpende vedlikehold.

¹ ORRA er et rapporteringssystem for å dokumentere oppgaver og ansvar i forbindelse med FDVU-prosessen (kilde: [Oslobyggs nettside](#)).

Oslobygg delte bygningene inn i ulike kategorier som var av betydning for vedlikeholdsplanleggingen. Fra 2024 var kategoriene A–C. I tillegg var ledige bygg en kategori, men den kategorien går vi ikke nærmere inn på i denne undersøkelsen.

Ifølge Oslobyggs *Retningslinjer for verdibevarende vedlikehold* skal det for bygg i kategori A utføres verdibevarende vedlikehold, inkludert utskiftning. Dette er ofte bygg av nyere dato, som skal benyttes til samme bruk uten større endringer i overskuelig framtid, og der det ikke er planlagt større rehabiliterings- eller investeringstiltak før om 15 år eller mer. Alle bygg skal imidlertid ha en vedlikeholdsplan som i hovedsak skal utføres som driftsoppgave.

Retningslinjene sier videre at for byggene i mellomkategorien, kategori B, skal det utøves vedlikehold basert på levetidsvurdering. For disse byggene er det planlagt investeringstiltak om 6–15 år. Det skal gjennomføres vedlikeholdstiltak som for byggene i kategori A, men det må vurderes i hvert enkelt tilfelle om det er behov for utskiftning, eller om det kan utsettes til gjennomføring av planlagte investeringstiltak.

Byggene i kategori C er i utgangspunktet utgående kapasitet, og det skal kun gjennomføres et minimum av vedlikehold. For disse byggene er det planlagt investeringstiltak om null til fem år. Bygget skal være trygt å bruke, men det skal vurderes om det er behov for å gjennomføre vedlikeholdstiltak, eller om dette kan vente til planlagte investeringstiltak utføres.

Planlegging av tiltak for skoleporteføljen

Vi har undersøkt om Oslobygg har årlige planer og langtidsplaner for vedlikehold.

Årlige vedlikeholdsplaner

Ifølge prosedyren *Planlegge vedlikehold* skal det utarbeides en «bruttoliste» med vedlikeholdstiltak for den enkelte skole. Dette er en liste over vedlikeholdstiltak som vedlikeholdsdivisjonen mener bør utføres. Ifølge direktøren for vedlikeholdsdivisjonen har potten til de ulike vedlikeholdsingeniørene blitt bestemt ut fra behov i porteføljen. For eksempel har det blitt sett hen til konsekvensene av svakhetene. Dersom et bygg eksempelvis har dårlig tak, kan konsekvensen bli stor med råte og vannskader. Noen deler av porteføljen kan ha bedre tilstand fordi skolene er nyere eller nylig har blitt rehabilitert. Videre vurderer Oslobygg om det skal iverksettes tiltak opp mot gjenværende forventet levetid til bygget, altså om bygget skal/må rives eller totalrehabiliteres innen kort tid.

Bruttolista skal være basert på innspill fra eiendomsdivisjonen der blant annet teknisk forvalter og eiendomsforvalter er plassert. I tillegg gir skolene innspill i de årlige leietakermøtene. I bruttolista skal tiltak prioriteres fra 1 til 3 etter viktighet, der 1 er viktigst. Når total budsjetttramme for vedlikehold over driftsbudsjettet foreligger, skal forslag til fordeling av vedlikeholdsmidler for de ulike bygningsporteføljene utarbeides av seksjon for analyse. Denne vedtas av ledergruppa i vedlikeholdsdivisjonen. Midlene til vedlikeholdsmidler over driftsbudsjettet fordeles deretter til vedlikeholdsingeniørene.

På bakgrunn av rammen til den enkelte vedlikeholdsingeniør blir bruttolista kuttet ned til «netto produksjonsplan», som er vedlikeholdsplanen for kommende år. Denne lista skal i utgangspunktet inneholde tiltak med prioritet 1, mens tiltak med prioritet 2 og 3 i henhold til prosedyren for planlegging av vedlikehold utgjør bruttolista for kommende år. I denne prosessen kan ifølge informanter tiltak med prioritet 1 bli strøket fra netto produksjonsplan og

overført til bruttolista. Ifølge seksjonslederen for analyseseksjonen fordeles midlene over driftsbudsjettet til vedlikeholdsingeniørene basert på de tiltakene som er prioritert i den enkeltes portefølje. Beløpet som hver vedlikeholdsingeniør disponerte i 2024, varierte mellom cirka 6 og 9 millioner kroner. I fordelingen vurderes blant annet kapasitet hos den enkelte vedlikeholdsingeniør. I tillegg vurderes om det er tiltak som kan utføres av andre i Oslobygg der det blir brukt vedlikeholdsmidler over investeringsbudsjettet framfor midler over driftsbudsjettet. Det er ifølge seksjonslederen også noe forskjell på hvordan vedlikeholdsingeniørene jobber med tiltakene i sine porteføljer. Enkelte foretrekker å jobbe med et mer begrenset antall store prosjekter, mens andre har større spredning i type tiltak og størrelsen på tiltakene.

Vedlikeholdsingeniørene fortalte videre at den enkelte vedlikeholdsingeniør får et totalbudsjett for sin portefølje. Dersom de får et lavere budsjett enn det prioriterte tiltaket var anslått å koste, må de kutte tiltakene som haster minst. Tiltakene som blir kuttet, vil ifølge ulike informanter i utgangspunktet bli prioritert ved neste års nettoliste.

Ifølge seksjonslederen for seksjon for analyse er det toppledelsen i Oslobygg som avgjør hvor mye av driftsmidlene som settes av til vedlikehold hvert år. Denne fordelingen har ikke vært basert på husleieinntektene, men tildeles som en samlet pott. Seksjon analyse presenterer forslag til fordeling av den samlede potten mellom de ulike typene formålsbygg basert på blant annet prioriteringer gitt av foretakets direktør for arealfordeling og tilstandsgrad i de ulike delene av porteføljene. Ledelsen i vedlikeholdsdivisjonen avgjør så hvor mye som skal settes av til hver av porteføljene (skole, barnehage, kultur osv.).

Hver enkelt nettoliste skal godkjennes i henhold til fullmaktsmatrisen i Oslobygg. Dette kan innebære at et vedlikeholdstiltak i praksis godkjennes tre ganger. Først skjer en godkjenning av vedlikeholdsingeniørenes prioritering. For tiltak over 500 000 kroner skal det så godkjennes et styringsdokument som omhandler arbeidsomfang, risiko og kostnad. Deretter må arbeidet bestilles og godkjennes på nytt i saksbehandlingssystemet Faciliate.

Planlegging av vedlikehold ved de tre skolene

Rektorene på Abildsø skole, Bjørnholt skole og Lakkegata skole påpekte at det ikke var midler til alt de mente det var behov for. Rektoren på Abildsø skole fortalte at siden skolen var utgående kapasitet, fikk de lite vedlikeholdsmidler. Ettersom skolen er innforstått med situasjonen, har den de senere år kun bedt om små tiltak, for eksempel maling av overflater. Rektoren på Bjørnholt skole sa at hun ble fortalt at det ikke hadde vært midler til vedlikehold av skolen i 2024. Ifølge rektoren har skolen ikke vært blant dem som har ropt høyest etter vedlikeholdstiltak, siden hun har forutsatt at det er et økonomisk spørsmål, og at det ikke hjelper å mase. Rektoren ved Lakkegata skole fortalte at de meldte inn ønsker for tiltak hvert år, men at det var eksempler på at de måtte ta det opp over lengre tid før det ble gjort noe. Et slikt eksempel var bytte av skolekjøkken og AKS-kjøkken der skolens kontorleder hadde fått beskjed om at hun hadde mast på de riktige personene i foretaket slik at de gamle kjøkkenene hadde blitt byttet ut.

Ifølge rektoren ved Lakkegata skole var det fuktskader ved enkelte takvinduer ved skolen. Videre hadde det vært tilfeller av at elevene tettet vaskene. Siden det ikke var sluk på våtrommene, gjorde det at vannet ble liggende og det var risiko for at vannet rant via vegger

nedover i bygget. Også Abildsø skole pekte på lignende utfordringer. I tillegg fikk vi ved Abildsø skole høre at duer var en utfordring ved skolen, siden de produserte betydelige mengder avføring rundt vinduer, markiser og tak. Dette skapte slitasje særlig på taket, siden dette var laget av sink og dueavføringen medførte hull i slike tak. På Bjørnholt skole ble vi fortalt at de utvendige persiennene hadde vært et gjentakende problem over flere år. Ifølge Oslobygg skyldtes dette for hardhendt bruk og at det derfor ble klassifisert som hærverk. Konsekvensen var at flere persiennene ikke kunne heves eller senkes. På befaringen av skolen så Kommunerevisjonen at flere av persiennene var delvis senket og/eller skjeve.

Abildsø spilte inn følgende ønsker for vedlikehold i leietakermøtene i 2022 og 2023:

- male klasserom i Skipet (2022)
- mer maling, spesielt i U-blokken og Skipet samt S-klassen (2023)
- utskiftning av lyskilder til LED-lys (2023)

I vedlikeholdsplanen til Abildsø skole var det for 2023 planlagt overflatebehandling av vegger. For 2024 var det ikke planlagt konkrete tiltak, men det var satt av 5 millioner kroner til akutte utbedringer.

Bjørnholt skole meldte inn følgende ønsker for vedlikehold i leietakermøtene i 2022 og 2023:

- utbedre trekk fra vinduer (2022)
- utbedre lekkasje fra vinduer (2022)
- utbedre lekkasje ved en gjennomføring ved ventilasjonsanlegget (2022)
- Helsesykepleiernes kontorer blir veldig varme om sommeren. Ifølge referatet kan skolen kjøpe inn luft-til-luft-varmepumpe som kjøler om sommeren og varmer om vinteren. Det framkommer ikke hvem som skulle bære kostnaden av tiltaket. (2022)
- Utvendig solavskjerming er tung, og noen steder er den vanskelig å jobbe med. Solskjermingen blir bøyd, og snorene ryker. (2022)
- oppussing av overflater og forslag om å ha farger på utvendig fasade (2022)
- Kunstverk på skolen måtte repareres. (2022)
- mye støy når ventilasjonen går for fullt, spesielt i sommerhalvåret. Ifølge referatet skulle teknisk forvalter sjekke på sommeren når aggregatene går. (2022)
- I leietakermøtet i 2023 hadde ikke skolen ønsker for vedlikehold.

I vedlikeholdsplanen til Bjørnholt skole var ingen av de ønskede tiltakene i lista over planlagt gjennomført. For 2023 var det i stedet planlagt tiltak på sentral driftskontroll. For 2024 var det planlagt å skifte ut utendørs belysning.

Lakkegata hadde følgende innspill:

- pusse opp alle toalettene i hovedbygget (2022 og 2023)
- maling av elleve klasserom (2022 og 2023)
- bytte belysning til LED-belysning (2022 og 2023)
- ventiler på takvinduer er ødelagt, og vinduene kan ikke lukkes skikkelig. (2022 og 2023)
- bytte batterier i ventilasjonsanlegg fra elektrisk til fjernvarme (2022 og 2023)
- magneter på de innvendige dørene i første etasje (2022 og 2023)
- oppgradering av uteområdet, ønske om tak til bruk av samlinger (2022 og 2023)

- bytte gummimatter på lekeplass (2022 og 2023)
- vurdere sandkassa (2023)
- bytte belysning i skolegård som er montert i fasaden, til LED-belysning (2022 og 2023)
- bytte ut utette vinduer (2022 og 2023)
- utbedre støttemur (2022)

I vedlikeholdsplanen til Lakkegata skole for 2023 var utbedring av støttemur satt opp som planlagt tiltak. For 2024 var det satt opp utstyr for luftbehandling og utbedring av råteskader på takvinduer i gammel gymbygning og behov for nytt rom i musikkrom.

Sammenheng mellom vedlikeholdsinnsats og skolebyggenes tilstandsgrad

Med utgangspunkt i oversikten over beløpet for planlagte tiltak for 2023 og 2024 og samlet tilstand for den enkelte skole fra året før har Kommunerevisjonen regnet ut korrelasjonen mellom disse. Oslobygg pekte på at den overordnede kartleggingen er grov, og at det kan være enkeltkomponenter med dårlig tilstand i et bygg. Man kan derfor ikke uten videre regne ut korrelasjonen mellom relativt sett begrensede vedlikeholdstiltak per bygg opp mot samlet tilstandsgrad for det enkelte bygg med en forventning om at tilstandsgraden skal forbedre seg. Kommunerevisjonen er enig i at det kan finnes eksempler på elementer som må utbedres i et bygg med ellers god tilstandsgrad. Vi mener likevel det kan indikere hvilken grad planlagt vedlikeholdsinnsats har vært rettet inn mot skolebygg som var i dårlig forfatning på det tidspunktet tiltaket ble planlagt. Dette er nærmere omtalt i vedlegg 2.

For planlagte tiltak i både 2023 og 2024 var korrelasjonen 0,14 i begge årene for den samlede porteføljen. Det vil si at det var svak statistisk sammenheng mellom skolebyggenes samlede tilstand og omfanget av planlagt vedlikeholdsinnsats.

Siden det ifølge *Retningslinjer for verdibevarende vedlikehold* skal være begrenset vedlikeholdsinnsats for skolebygg som er kategorisert som utgående kapasitet, har vi også regnet ut korrelasjonen mellom beløpet for planlagt vedlikeholdsinnsats og skolebygg med tilstandsgrad under 2. For 2023 og 2024 var korrelasjonen henholdsvis 0,15 og 0,14.

Planlagte tiltak for skoler med tilstandsgrad mellom 0 og 1 inkluderte blant annet

- kledning og overflate
- gulvoverflate
- sentral driftskontroll og automatisering
- belysningsutstyr
- innvendige trapper
- heiser

Ifølge Oslobygg var dette bygningsdeler som i liten grad slår ut på samlet vektet tilstand for bygget. De kunne altså være i dårlig tilstand uten at bygningen totalt sett hadde en dårlig tilstandsgrad.

Langtidsplaner

Når det gjelder planer utover ettårsplanene, ble det i saksbehandlingssystemet Faciliate lagt inn datoer for når tiltak skal gjøres. Datoene er basert på forventet levetid for bygningskomponenten. Ifølge seksjonslederen for analyseseksjonen er det ulikt i hvilken grad

vedlikeholdsingeniørene gjør konkrete vurderinger av datoene og justerer dem løpende. En konsekvens av dette er ifølge seksjonslederen at dersom Oslobygg tar ut en femårsplan fra systemet, vil det komme opp flere tiltak enn det som er det reelle behovet. Videre er det sånn i systemet at tiltak med eksempelvis treårsintervall for vedlikehold kun kommer opp i systemet om tre år, ikke om seks år, ni år osv. Systemet inneholder dermed ikke alle tiltakene det er behov for i byggets levetid.

Seksjonslederen for analyseseksjonen fortalte at det ikke blir planlagt finansiering av framtidige tiltak, men at foretaket kartla skolebyggene basert på byggenes alder.

Kartleggingen viste eksempelvis at siden det ble bygget mange nye skoler i en periode, vil det komme en økning i rehabiliterings- og vedlikeholdsbehovet.

Gjennomføring av vedlikeholdstiltak for skoleporteføljen

En gjennomgang av vedlikeholdstiltak gjennomført over driftsbudsjettet viser at det i 2022 og 2023 var planlagt totalt 404 vedlikeholdstiltak til en samlet verdi av 169,5 millioner kroner. Av disse var det 63 som ikke var gjennomført. Totalt brukte foretaket 24 millioner kroner mindre på vedlikehold på skolebygg i 2022 og 2023 enn det som var planlagt over driftsbudsjettet. I sine uttalelser til rapporten sier Oslobygg at alle tildelte vedlikeholdsmidler for planlagt vedlikehold har blitt brukt opp hvert år for 2022 og 2023. Ifølge Oslobygg kan det være manglende eller forsinket oppdatering av systemet Kommunerevisjonen har hentet tall fra.

I årsberetningen for 2022 ble det rapportert et forbruk på 161,3 millioner kroner fordelt på 68 gjennomførte rehabiliteringsprosjekter, det vil si vedlikeholdstiltak over investeringsbudsjettet. Dette var 16 millioner kroner mer enn budsjettet. I årsberetningen for 2023 ble det rapportert et forbruk på 330,6 millioner kroner fordelt på 74 gjennomførte rehabiliteringsprosjekter, noe som var 178 millioner mindre enn budsjettet.

Ifølge flere informanter har det vært en utfordring for Oslobygg å bruke alle midlene som er satt av til vedlikeholdstiltak over investeringsbudsjettet de siste årene. Det framkommer blant annet i styresak 94/2023 *Status rehabiliteringsprosjekter – 3. kvartal*. For 2024 viste prognosen ifølge divisjonsdirektøren at tildelinger vil bli benyttet fullt ut.

En gjennomgang av vedlikeholdstiltak over driftsbudsjettet i 2022 og 2023 viser at den faktiske kostnaden for gjennomføringen var 7,6 prosent høyere enn det som ble planlagt.

Tilstandsgrad ved alle skolene etter utført vedlikeholdsarbeid

Av de 108 skolene der det ble planlagt vedlikeholds- og/eller rehabiliteringstiltak i 2022, var det 54 skoler som hadde en høyere tilstandsgrad i 2023 (altså forverret tilstand), for 6 skoler var den uendret, mens den var lavere for 48 skoler. Av de 121 skolene der det ble planlagt vedlikeholdstiltak i 2023, var det 70 skoler som hadde en høyere tilstandsgrad i 2024 (altså forverret tilstand), for 2 skoler var den uendret, mens den var lavere for 49 skoler. Av de 36 skolene der det ikke var planlagt vedlikeholdstiltak i 2023, var det 22 skoler som hadde en høyere tilstandsgrad i 2024 (altså forverret tilstand), for 3 skoler var den uendret, mens den var lavere for 11 skoler.

Ifølge Oslobygg kom forbedring av tilstandsgrad der det ikke er utført tiltak, typisk på grunn av endring i areal, tilførsel av nye bygg eller pågående prosjekter. At tilstandsgradene endrer seg over perioden, kan ifølge foretaket blant annet komme av at foretaket har justert

tilstandsvurderingen på grunn av nye opplysninger om bygningsmassen, eller av at vedlikeholdstiltak har blitt utført av eiendomsdivisjonen og regnskapsført på drift.

Ifølge seksjonslederen for seksjon for analyse vil skolebyggenes tilstand forverres over tid med den vedlikeholdsinnsatsen som rammene har muliggjort de siste årene.

Planlagte og gjennomførte tiltak på de tre skolene

Ved alle tre skolene var det ukentlige møter der rektor og vaktmester deltok, der vedlikehold av skolen var et tema. Alle tre tekniske forvaltere i Oslobygg oppga at de hadde jevnlig kontakt med vaktmesterne. I saksbehandlingssystemet kunne de tekniske forvalterne følge med på om vaktmesteren hadde registrert at oppgavene i årshjulet var utført. En gjennomgang av systemet viste at det varierte i hvilken grad aktivitetene i årshjulet var utkvittert. De tre skolene hadde registrert aktivitetene som gjennomført for 51 prosent, 93 prosent og 95 prosent av tilfellene. De var registrert som delvis gjennomført for 33 prosent, 1 prosent og 5 prosent av tiltakene og ikke gjennomført for 16 prosent, 6 prosent og 1 prosent av tiltakene.

3.3 Kommunerevisjonens vurderinger

Oslobygg og Utdanningsetaten hadde et system for vedlikehold av skoler. Oslobygg hadde hovedansvaret for å opprettholde bygningenes realverdi, mens vaktmesterne på skolen gjorde daglige vedlikeholdsoppgaver som også bidro til å opprettholde realverdien på bygningene. Oslobygg gjennomførte årlige tilstandsvurderinger som ifølge foretaket lå til grunn for de årlige vedlikeholdsplanene for den enkelte skole. Videre har det i hovedsak vært en klar ansvarsfordeling mellom Utdanningsetaten og Oslobygg for vedlikeholdet av skolebygningene.

Langtidsplanleggingen av vedlikeholdsarbeidet var etter vår vurdering ikke tilstrekkelig ved at det var mangelfull informasjon om hvilke tiltak som må påregnes for å opprettholde bygningenes realverdi. Videre kan det synes som deler av vedlikeholdsarbeidet i for stor grad var personavhengig.

Det var ikke utført tilstrekkelig vedlikehold for å opprettholde skolebygningenes realverdi. Tilstanden for skoleporteføljen samlet sett hadde blitt forverret i perioden 2022–2024. Én årsak til dette var at Oslobygg ikke hadde benyttet alle midlene som var avsatt til utbedring av skolebygg. Vi merker oss i den forbindelse utsagn om at opprettelsen av Oslobygg kan ha hatt som konsekvens at det har blitt brukt mindre midler til vedlikehold av skoler over driftsbudsjettet enn det ville vært uten opprettelsen, siden midler har blitt brukt på andre bygningsporteføljer.

Hvilken virksomhet som har finansiert vedlikeholdet, ser ut til å ha påvirket hvilket vedlikeholdsarbeid som har blitt gjennomført. Undersøkelsen viser at skolene kommer med innspill, og at disse i liten grad har blitt hensyntatt for de vedlikeholdstiltakene Oslobygg har ansvar for ved de tre skolene vi har sett nærmere på. Videre ser det ut til at det i bygg der brukerne i hovedsak er barn, er et uklart skille mellom hva som kategoriseres som hærverk, og hva som er normal slitasje. I en situasjon der Oslobygg i stor grad selv bestemmer hvilke tiltak som skal iverksettes, må skolen utføre et eventuelt arbeid på egen regning hvis det er uenighet eller Oslobygg prioriterer andre tiltak, noe vi har sett eksempler på. En konsekvens av dette kan være at det blir mindre midler til opplæringstiltak.

Samlet sett synes det som det ikke har vært en tilstrekkelig helhet i vedlikeholdsarbeidet. Dette gir risiko for at det ikke er de riktige tiltakene som har blitt iverksatt.

Videre er det uheldig at det har tatt så lang tid uten at situasjonen rundt Abildsø skole har blitt avklart fra Utdanningsetaten. Samtidig reiser vi spørsmål ved at Oslobygg har redusert vedlikeholdsarbeidet betydelig før avklaringen har blitt gjort. Det manglende vedlikeholdet har gitt risiko for raskere forfall og dermed større fall i bygningenes realverdi. Videre har det hatt betydning for elever og lærere i mange år. Elevers og ansattes fysiske arbeids- og opplæringsmiljø er nærmere omtalt i kapittel 4.

4 Fysisk arbeids- og opplæringsmiljø

4.1 Revisjonskriterium

- Oslobygg og Utdanningsetaten bør ha et system for vedlikehold som sikrer et tilfredsstillende fysisk arbeids- og opplæringsmiljø.

I dette kapittelet vurderer vi utvalgte faktorer ved det fysiske arbeids- og opplæringsmiljøet på skolene: deler av VVS-anleggene og enkelte forhold knyttet til sikkerhet og estetikk. I kapittel 3 framgår informasjon om Oslobyggs system for vedlikehold og tilstandsvurdering som også er relevante fakta for dette kapittelet.

4.2 Faktabeskrivelse

4.2.1 Mål og strategier

Ett av Oslobyggs hovedmål i gjeldende strategiplan er «fornøye brukere». For dette målet pekte foretaket blant annet på at leietakerne er foretakets viktigste samarbeidspartnere, og at foretaket skal skape arenaer for god dialog og samarbeid og legge til rette for at eiendommene bidrar til effektive tjenester i Oslo kommune.

4.2.2 Tilstanden til skoleporteføljens VVS-anlegg

Oslobygg hadde vurdert tilstanden til ulike bygningsdeler. Tabell 3 viser tilstandsgraden samlet og til bygningsdelen VVS i skoleporteføljen i årene 2022–2024.

Tabell 3 Vektet tilstandsgrad for Oslobyggs skoleportefølje i årene 2022–2024.

År	Samlet	VVS
2022	1,40	1,48
2023	1,41	1,50
2024	1,45	1,53

Kilde: Oslobyggs tilstandskartlegging i 2022–2024. Kommunerevisjonen har tatt ut haller og enkelte barnehager som inngikk i oversikten fra Oslobygg. Tilstandsgraden er vektet på skoleanleggenes areal.

Tabell 3 viser blant annet at tilstandsgraden til bygningsdelen VVS for skolene samlet sett hadde forverret seg. VVS var den bygningsdelen i skoleporteføljen med dårligst tilstandsgrad.

Tilstandskartleggingen til Oslobygg i 2024 viste blant annet følgende når det gjaldt VVS:

- På 44 skoler var tilstandsgraden 2,0 eller dårligere.
- På 6 skoler var tilstandsgraden 2,5 eller dårligere, blant annet Abildsø skole.

Oslobygg viste til at lengre skoletimer og flere elever i klasserommet ga høyere bruksintensitet enn det mange anlegg var dimensjonert for. Selv om foretaket kan sette inn kraftigere aggregat som del av det verdibevarende vedlikeholdet, ville økt kanaldimensjon være en oppgradering, noe som ikke er en del av det verdibevarende vedlikeholdet.

Avdelingsdirektøren i avdeling for skoleanlegg oppga at skolene i utgangspunktet hadde frihet til å gjøre organisatoriske grep for å håndtere dårlig luft, for eksempel kortere skoletimer. Abildsø skole hadde ikke vurdert slike grep. Rektoren på Bjørnholt skole oppga at med kortere skoletimer blir det flere timer, flere pauser og lengre skoledager. Hun pekte på at skolen kan

lufte, men at det er temperaturregulering vinter og sommer som er den største utfordringen. Rektoren på Lakkegata oppga at skolen ikke hadde funnet noen organisatoriske grep, utover at elevene fikk ta noen ekstra luftepauser i periodene hvor det i tillegg til innestengt luft var varmt i været og bygget.

4.2.3 Mer om tilstanden til de tre skolene

I vedlegg 4 framkommer den samlede tilstandsgraden for hvert av byggene på Abildsø skole, Bjørnholt skole og Lakkegata skole i 2023 samt tilstandsgraden til VVS for de tre skolene.

Den samlede tilstandsgraden for Abildsø skole, Bjørnholt skole og Lakkegata skole var henholdsvis 2,8, 1,6 og 1,8 i 2024. Tilstandsgraden var dårligst på Abildsø. Tilstandsgraden for VVS på skolen var samlet sett 2,9, mens VVS i fem av seks bygg var vurdert å ha dårligst mulig tilstandsgrad. Ved Bjørnholt var tilstandsgraden til VVS 1,8. Tilstandsgraden til Lakkegatas VVS-anlegg var samlet sett 1,9 og lå mellom 1,0 og 2,5 i de ulike byggene.

Det framgikk i referat fra møte i arbeidsmiljøutvalget på Lakkegata skole at forhold knyttet til vedlikehold hadde vært tematisert, herunder et ønske om å male en vegg, dårlig ventilasjon og arbeid med ventilasjonen, arbeid med nytt skolekjøkken, behov for å melde avvik knyttet til et toalett. Et spørsmål knyttet til om ballbingen var godt nok sikret, hadde blitt avklart med Oslobygg. Resultatene fra vernerunden i 2023 ble også presentert i et møte i arbeidsmiljøutvalget, og det kom fram at det var et ønske at toalettene ble pusset opp, og at mattene/pads-ene under lekestativ måtte oppdateres.

I et møte i arbeidsmiljøutvalget på Abildsø skole våren 2024 framkom det at Oslobygg kun tok akutte nødvendige reparasjoner, og at det ikke var bevilget penger til vedlikehold.

Når det gjelder Bjørnholt skole, oppga rektoren at hovedverneombudet på skolen flere ganger hadde tatt opp forhold knyttet til temperatur osv. muntlig med henne, for eksempel at det manglet tettelister rundt vinduene i noen klasserom. Dette hadde ifølge rektoren blitt utbedret av Oslobygg.

I Helsedirektoratets veileder til forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger skriver direktoratet at karbondioksid (CO₂) ikke bør overskride 1000 ppm CO₂ i oppholdsrom. [Arbeidstilsynet](#) viser til studier som har vist at et dårlig inneklima kan bidra til sykdom og plager hos mange mennesker, både friske og mer sårbare med astma eller allergier. Innnetemperaturen bør ifølge Helsedirektoratet ligge mellom 19 og 26 °C, mellom 20 og 24 °C om vinteren og mellom 23 og 26 °C om sommeren. Lufttemperaturen må, i tillegg til å tilpasses sesong, tilpasses barnas alder, bekledning og aktivitetsnivået i lokalene.

VVS – Abildsø skole

Ventilasjonsanlegg

Både rektoren og verneombudet på skolen oppga at Oslobygg/Undervisningsbygg hadde målt luftkvaliteten på Abildsø skole, og at målingene hadde vært tilfredsstillende. Det var likevel utfordringer med de i overkant av 35 ventilasjonsaggregatene på skolen. Ifølge en informant i Oslobygg var anleggene gamle og klarte ikke å sørge for nok luft i klasserommene. Mange av ventilasjonsanleggene var plassert i korridorer. En annen ansatt i foretaket oppga at tilstanden til ventilasjonsanleggene ikke var til fare for elevene, men at det var vanlig at ansatte og elever

hadde hodepine. Da vi var på befaring på skolen, så vi flere av korridoraggregatene. Vi kunne høre en svak during fra anleggene i tilliggende klasse- og grupperom.

En ansatt i Oslobygg oppga at ventilasjonsanlegget ikke kunne kjøle ned lufta på varme dager. Dette problemet ble ifølge den ansatte forsterket av dårlig solskjerming.

Rektoren oppga at det hadde vært mye klager på dårlig inneklima på skolen. Hun pekte på at det var dårlig luft på skolen på grunn av manglende kapasitet på ventilasjonsanlegget, men at det ikke var mulig å gjøre noe med det på kort sikt. Både rektoren og verneombudet pekte på at temperaturregulering var en utfordring både når det var varmt ute, og om vinteren. Om vinteren kunne det ifølge rektoren bli ned mot 16 grader inne. Vi fikk opplyst at skolen om vinteren måtte bruke panel- eller vifteovner flere steder for å oppnå en grei temperatur. Dette var særlig en utfordring i lokalene til spesialavdelingen der mange av barna var i dårlig fysisk form.

Verneombudet oppga at konsekvensene av dårlig ventilasjon var at elevene kunne bli mer ukonsentrerte. De satt gjerne med boblejakken på inne, noe som påvirket inn klimaet. Vi fikk også opplyst at det var noen rom som ikke ble benyttet som faste klasserom på grunn av dårlig ventilasjon. Disse rommene ble istedenfor benyttet som grupperom.

Ifølge rektoren var det kun om lag ti av anleggene som hadde frostvakt, noe som gjorde at aggregatene stoppet når det var kaldt. Vaktmesteren måtte da starte dem opp igjen, noe som vi fikk opplyst at tok rundt ti minutter per aggregat.

En ansatt i Oslobygg opplyste at dersom et aggregat ble ødelagt, fantes det i utgangspunktet ikke lenger reservedeler å få tak i.

Kommunerevisjonens luftmålinger

Oslobygg hadde ikke fast luftmålingsanlegg på skolen. Kommunerevisjonen har derfor, med hjelp fra foretaket, fått gjort enkelte luftmålinger. Målingene ble gjort i fem utvalgte rom høsten 2024. Målingene viste at CO₂-konsentrasjonen var under 1000 ppm i skoletiden i hele perioden. Når det gjaldt temperaturen i denne perioden, varierte den noe mellom de målte rommene. Samlet sett lå temperaturen i de tre klasserommene mellom 19,5 og 24,1 grader i skoletiden.

Toaletter

De toalettene vi så på, hadde ulik utforming og forskjellige overflater. Flere bar preg av at det var lenge siden oppgradering. Det var ikke sluk på toalettene. På ett av toalettene hadde det vært en lekkasje få dager før befaringen. Det var derfor noe vann på gulvet da vi var der. Ifølge verneombudet var det toaletter der det hadde rent vann over lang tid. Hun oppga at håndverkere hadde forsøkt å reparere dem, men uten resultat. Utover dette var det ingen som pekte spesifikt på tilstanden ved toalettene på skolen som problematisk.

VVS – Bjørnholt skole

Ventilasjonsanlegg

Både rektoren og verneombudet på skolen oppga at Oslobygg hadde målt luftkvaliteten, og at den hadde vært tilfredsstillende. Ifølge verneombudet opplevdes lufta likevel som dårlig, særlig i små rom og i rom som vendte mot sola. Begge pekte på at det trolig var temperaturen

som var problemet. En ansatt i Oslobygg oppga at det ikke hadde kommet klager på dårlig luft på skolen, men at det kom en del klager på at det var varmt inne når det var varmt ute.

De oppga videre at det var utfordringer med temperaturreguleringen. Det var ikke kjøling på ventilasjonsanlegget, og lokalene ble veldig varme om sommeren. Dette var særlig et problem i fjerde etasje, der administrasjonens kontorer og lærernes arbeidsrom ligger, og i kontorene til helsesykepleierne. Vinduene i helsesykepleiernes kontorer kunne ikke åpnes. Sommeren 2024 var det opp til 26 grader på disse kontorene. Vi fikk også opplyst at det var utfordringer med temperaturregulering ved væromslag og når det var kaldt ute. Verneombudet oppga at det om vinteren var mange som opplevde bygget som kaldt, og at det ble kaldere jo lenger opp i etasjene man kom. Rektor oppga at det nok var variasjon i temperaturen i de ulike rommene.

Skolen hadde i samråd med Oslobygg iverksatt tiltak for å bedre situasjonen, deriblant å kjøre ventilasjonssystemet om natten. Det var også byttet vinduer i flere kontorer.

Som det framgår av kapittel 3.2.5, var det utfordringer med skolens utvendige solskjerming. Ifølge rektoren var de manuelle sveivestengene tunge å håndtere fordi systemet ikke var smurt godt nok. Skolen hadde bedt om vedlikehold på dette for over ett år siden, men dette hadde ikke blitt fulgt opp. Den ansatte i Oslobygg oppga at han pleide å bestille en årlig service til solskjermingen, men at det ikke ble gjort sommeren 2024. Det framgikk av systemet ORRA at det var utkvittert for to slike servicer høsten 2023.

Kommunerevisjonen var på befaring på Bjørnholt skole i september 2024. Vi så flere eksempler på ødelagt solskjerming, der den manuelle sveivstanga var fjernet. Noen av disse sto permanent i nedrullet posisjon, og noen sto permanent i delvis nedrullet posisjon. Dette påvirket lysforholdene. Verneombudet oppga at det gjorde at det ble varmt inne. Se bilder under av solskjerming i klasserom på skolen. Bildene viser at solskjermingen står i helt eller delvis nedrullet posisjon, og at sveivstanga er borte eller fjernet (markert med rød ring).



Kommunerevisjonens luftmålinger

Oslobygg hadde ikke fast luftmålingsanlegg på skolen. Kommunerevisjonen har derfor, med hjelp fra foretaket, fått gjort enkelte luftmålinger på skolen. Målingene ble gjort i fem utvalgte rom høsten 2024. CO₂-innholdet oversteg 1000 ppm i to av rommene vi målte: I ett av klasserommene gikk eksempelvis CO₂-konsentrasjonen nesten daglig to ganger opp til nærmere, eller i overkant av, 1000 ppm – en gang før og en gang etter spisetid. Det høyeste målte CO₂-innholdet var 1217 ppm (målt kl. 12.30). Temperaturen lå samlet sett for det meste mellom 20 og cirka 24 grader. Det var et par eksempler på lavere temperatur. I ett av klasserommene var temperaturen en morgen drøyt 16 grader, men ifølge rektoren var ikke dette rommet i bruk denne morgenen.

Toaletter

Det var avgrensede korridorer på skolen, med et antall klasserom i hver korridor. Det var også egne toaletter i hver korridor. Toalettene var flislagt på gulv og vegger, med toalett, vask og speil, såpedispenser og toalett- og tørkepapirbeholdere og søppelbøtte på veggen. Det var ikke sluk på toalettene. Det var noen merker på platene i himlingene, og én plate manglet, men overflatene på toalettene vi så på, framsto generelt velholdte og fine.

Ifølge en ansatt i Oslobygg trengte håndvask og kraner litt oppgradering. Vedkommende oppga at han hadde fått montert sensor på vaskene på noen av toalettene for å forebygge lekkasjer – for at det ikke skulle være mulig å skru på vannet og forlate rommet.

VVS – Lakkegata skole

Ventilasjonsanlegg

Også på Lakkegata skole var det utfordringer med ventilasjonsanlegget. Ifølge rektoren ble lokalene veldig varme om sommeren og kalde om vinteren. Verneombudet på skolen opplevde at problemene var størst når det var varmt ute, fordi anlegget ikke hadde kjøling. Rektoren

pekte på enkelte forhold som forsterket utfordringene: Solskjermingen på utsiden av klasseromsvinduene var enkelte steder ødelagt, og noen vinduer i hovedbygget var ikke tette. De lekket både kulde, varme og fuktighet. Rektoren oppga at temperaturen ofte var under komforttemperatur (17 grader). Han oppga at ventilasjonsanlegget hadde en forsinkelse, og at det ved store væromslag hang etter. Ventilasjon hadde vært tema i møter i arbeidsmiljøutvalget på skolen i perioden, mer konkret hadde det blitt tatt opp at det en periode var dårlig ventilasjon, samt at Oslobygg skulle gjøre noe arbeid på ventilasjonsanlegget. En ansatt i Oslobygg pekte på at det var en utfordring at skolen opplevde lufta som tung når den bare var varm.

Ifølge rektoren skulle skolen egentlig ikke lufte på grunn av ventilasjonsanlegget, men den måtte gjøre det likevel. Den fikk likevel ikke luftet ordentlig på grunn av barnesikringer på vinduene. Lufta ble tung, både i klasserom og i de ansattes arbeidsrom, noe som gjorde at ansatte og elever ble slitne. Det hadde også kommet tilbakemelding om at elever opplevde hodepine. Ifølge rektoren hadde undervisningen enkelte ganger blitt flyttet ut på grunn av dette. Verneombudet oppga at den dårlige luftkvaliteten kunne gi mer uro i timene. Åpne vinduer medførte støy fra Trondheimsveien. I tillegg fikk vi opplyst at lufting kunne gi problemer med tanke på sikkerhet. Ifølge skolen hadde ikke barnesikringen på vinduene vært holdbar nok og løsnet lett dersom elevene dro hardt i vinduene. Ifølge skolen startet utbedring av sikringene i begynnelsen av desember 2024.

Solskjermingsbelegget var ødelagt og flasket av på flere av vinduene. Dette gjaldt på flere av klasserommene på skolen. Skolen og Oslobygg hadde vært uenige om hvem som hadde ansvaret for dette. Rektoren oppga at skolen ikke hadde penger til å dekke nytt solskjermingsbelegg, og at den hadde kjøpt gardiner til klasserommene istedenfor. Ifølge rektoren var dette en stor, men helt nødvendig kostnad for skolen. I ettertid hadde skolen og Oslobygg kommet til at det var skolens ansvar å utbedre dette forholdet. Rektoren viste også til at markisene i øvre del av vinduene i deler av skolen var ødelagt. Skolen hadde derfor kjøpt rullegardiner som solskjerming til de aktuelle vinduene. Ifølge en ansatt i Oslobygg var markiser et kostbart tiltak på Lakkegata skole fordi bygningen var fredet og det var krav til utformingen av markiser.

Luftmålinger på Lakkegata skole

På Lakkegata skole var det en sentral driftskontroll som målte luftkvaliteten i rommene på skolen. Vi har innhentet målinger av CO₂-konsentrasjonen i 21 utvalgte rom på skolen i to perioder i 2024 (ukene 6–7 og 22–23).

Luftmålingene viste blant annet at CO₂-konsentrasjonen varierte mellom byggene på skolen, og at luftkvaliteten generelt var dårligere i uke 6–7 enn i uke 22–23. I de fleste rommene vi innhentet målinger for, var den maksimale CO₂-konsentrasjonen i uke 22–23 lavere eller lik 1000 ppm. Unntakene var de to gymsalene:

- I gamle gymsal oversteg verdien 1000 ppm tre dager i perioden (maks 1250 ppm).
- I nye gymsal oversteg verdien 1000 ppm seks av dagene i perioden, hvorav verdien én dag var på maksimalt cirka 1500 ppm.

I ukene 6–7 oversteg CO₂-konsentrasjonen i løpet av dagen 1000 ppm i de aller fleste rommene, for flertallet av disse med betydelig margin. Under presenteres enkelte av funnene:

- I de fleste klasserommene oversteg maksimal CO₂-konsentrasjon 1000 ppm alle virkedagene i perioden. I elleve av rommene var det flere dager der den høyeste verdien var rundt 2000 ppm, og flere av rommene gjaldt det de fleste (virke)dagene i toukersperioden.
- I arbeidsrommet til lærerne var CO₂-konsentrasjonen over 1000 ppm ni dager i toukersperioden, i hovedsak lå verdien mellom 1000 og 1500 ppm. En dag var den maksimale verdien cirka 1900 ppm.
- I de to personalrommene var den maksimale CO₂-konsentrasjonen over 1000 ppm alle de ti dagene. På ett av rommene var den maksimale verdien mellom 1500 og 1700 halvparten av dagene, og på det andre var den maksimale verdien mellom cirka 1600 og 1750 ppm to dager.
- I nye gymsal viste målingene at den maksimale verdien oversteg 1000 ppm seks dager i perioden, hvorav den maksimale verdien var på mellom 1900 og cirka 2250 fire av dagene.

Når det gjaldt temperatur på skolen, har vi fått oversikt over temperaturtrendene i de samme rommene på skolen i en periode i februar 2024 og i mai–juni 2024. Trendene viser at temperaturen varierte, og at den generelt mye av tiden lå mellom 20 og 25 grader, men at det var unntak fra dette. Det var en rekke eksempler på at temperaturen hadde oversteget 25 grader, særlig ukene om våren og sommeren. Det var også en rekke eksempler på at temperaturen var lavere enn 20 grader, dette gjaldt særlig ukene om vinteren.

Personalrommet til lærerne ble ifølge oversiktene varmt. I de utvalgte ukene om våren og sommeren var temperaturen her i hovedsak mellom 25 og 28–29 grader. Den gamle gymsalen ble ifølge oversiktene kald, og i perioden vinteren 2024 lå temperaturen i stor grad mellom 15 og 19 grader. Oversiktene gir ikke mulighet til å knytte temperatur til tidspunkt på døgnet.

Toaletter

Skolen opplevde at toalettene på skolen var gamle og slitte. Det ble blant annet pekt på at det luktet vondt, at malingen flasket, og at toaletter ikke var utformet som våtrom og ikke hadde sluk. Dette hadde ført til at vann ved lekkasjer hadde rent nedover i etasjene. Skolen hadde spilt inn ønske om oppussing av toalettene i forbindelse med planlegging av vedlikehold i 2022 og 2023. Ifølge en ansatt i Oslobygg skyldtes tilstanden på toalettene alminnelig slitasje og var ikke verre enn på andre skoler. Hun pekte på at vedlikeholdsingeniøren hadde gjort sine prioriteringer, og at toalettene foreløpig ikke hadde blitt prioritert.

Ved befaringen på Lakkegata skole så vi på to av toalettrommene på skolen. Begge bar preg av å være relativt gamle. På det ene rommet var alle speilene over vaskene borte, og flere av takplatene var borte eller forskjøvet – vi fikk opplyst at det var elever som dyttet platene bort. Det var kastet papir opp i flere av hullene, og noe av papiret hang ned i rommet. Det var malt med en annen farge på noen felt på veggene, antakelig for å dekke over merker e.l. på veggen. Malingen var ujevn, og fargen bak skinte gjennom, jf. bilde nedenfor. På det andre toalettrommet manglet det flere speil over vaskene, malingen flasket noe, og i området ved vaskene var det en del merker på veggene (blant annet maling eller tusj). Se bilder under av to toalettrom på skolen. Bildene viser blant annet at rommene var relativt gamle.



Tilsyn og godkjenning etter forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger

Formålet med forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger er blant annet å bidra til at elever har et helsefremmende miljø og beskyttes mot risikoforhold på skolen. Kommunen skal føre tilsyn med at virksomhetene oppfyller kravene i forskriften.

Bydel Søndre Nordstrand oppga at bydelen sist gjennomførte tilsyn ved Bjørnholt skole i 2014.

Bydel Grünerløkka hadde sist gjennomført tilsyn ved Lakkegata skole i 2017. Tilsynet hadde en merknad knyttet til vedlikehold. Den var begrunnet blant annet med dårlig vedlikeholdt gulvbelegg og vinduer, slitte lokaler til mat og helse og saltutslag på veggene slik at maling og

murpuss løsnet og påvirket inneklimate. Det framkom også av rapporten at skolen hadde utfordringer knyttet til stabil drift av ventilasjonsanlegget.

Når det gjaldt Abildsø skole, oppga Bydel Østensjø at den hadde gjennomført tilsyn ved skolen i 2017 og 2020. Det framgikk av rapporten fra tilsynet i 2020 blant annet at «skolens bygningsmasse er i en slik forfatning at den ikke kan bli godkjent etter forskriften». I juni 2024 søkte rektoren om godkjenning etter forskriften. Bydel Østensjø viste i sin tilbakemelding til tidligere vurdering og ba om dokumentasjon på at skolebygget hadde blitt utbedret, og på at ulike inneklimateforhold var i henhold til faglige normer.

Kommunerevisjonen har innhentet en oversikt fra Utdanningsetaten over skoler som våren 2024 manglet godkjenning etter forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og fritidsordninger. En rekke av skolene hadde søkt om godkjenning og ventet på tilbakemelding. To skoler – Abildsø skole og Etterstad videregående skole – hadde fått tilbakemelding om at de ikke var godkjent etter forskriften.

Avvik og sikkerhet

Årshjulet

Som det framgår av delkapittel 3.2.4, benyttet skolene et system til å melde om avvik ved skolene. I systemet var det også et årshjul der en rekke ulike aktiviteter, blant annet knyttet til sikkerhet, drift og vedlikehold av ulike deler av skolene, var lagt inn. For hver aktivitet inneholdt årshjulet informasjon om blant annet hvor ofte aktiviteten skulle utføres (årlig, kvartalsvis, ukentlig o.l.), og hvem som var ansvarlig. I tillegg framgikk det om aktivitetene var kvittert ut. Vi fikk opplyst at foretaket skulle sjekke om skolen utførte aktivitetene som den hadde ansvaret for. Årshjulet omfattet også aktiviteter knyttet til ulike bygningsdeler som kunne ha betydning for sikkerheten på skolen, for eksempel ettersyn av branndører, fjerning av snø og istapper på taket og ettersyn av røykluker.

Vi har sett nærmere på de tre nevnte oppgavene i årshjulet i perioden januar–oktober 2024 og sett etter om oppgavene var utkvittert. Gjennomgangen viste at det varierte mellom de tre skolene i hvilken grad kontrollene var utkvittert – mellom cirka 60 og 100 prosent av kontrollene var utkvittert.

Service/kontroll av utvalgte løsninger på skolene i 2022–2024

Vi kontrollerte om det var registrert gjennomførte servicer på ventilasjonsanlegg, solskjerming og heiser i årene 2022 og 2023 for de tre skolene. Samlet sett varierte det mellom skolene om det var utkvittert for slike kontroller. Vi fikk opplyst at det var tilfeller der det var gjennomført kontroller selv om det ikke var utkvittert.

Avvik

Kommunerevisjonen har gjennomgått avvik meldt av de tre skolene i perioden 2022 til starten av november 2024. Alle de tre skolene hadde meldt avvik:

For Abildsø skole var det i perioden meldt 270 avvik.

- Av disse var 152 enten lukket innen fristen som var satt, eller fristen kunne fortsatt nås.

- For 118 avvik var fristen overskredet. Flere av avvikene hadde status «varig» (mer om varige avvik nedenfor). Fristoverskridelsen for øvrige avvik varierte mellom 1 og 562 dager, i snitt 107 dager. Blant avvikene med overskridelse på mer enn 30 dager var
 - en rekke avvik knyttet til årskontroll ledesystem og brannalarm (71–292 dager)
 - ødelagte markiser (54 dager)
 - heis som ikke kunne benyttes ved strømstans eller til persontransport (79 dager)
 - ulike avvik på uteområde (71–518 dager)
- Per 11. november var det seks åpne avvik. Disse gjaldt ødelagte fester på tre radiatorer, ødelagte taklamper, en ødelagt sandkasse, en skade på taket på et av byggene og manglende brannsignal til en heis.

For Bjørnholt skole var det meldt 85 avvik i perioden.

- Av disse var 38 avvik lukket innen fristen som var satt.
- For 47 avvik var fristen overskredet. Overskridelsen varierte mellom 1 dag og 250 dager, i snitt 63 dager. Blant avvik med overskridelse på mer enn 30 dager var
 - brukket håndtak på brannslange (46 dager)
 - en branndør som ikke ville lukke seg (212 dager)
- Per 11. november var det fem åpne avvik. Disse gjaldt ødelagte persienner, ødelagte sveiser på metallristene ved en inngang, en ødelagt stikkontakt og to detektorer som ikke var tilknyttet brannalarmanlegget. For alle de fem avvikene var fristen som var satt, utløpt med mellom nesten 5 og 8,5 måneder.

For Lakkegata skole var det meldt 251 avvik i perioden.

- Av disse var 159 avvik (63 prosent) enten lukket innen fristen som var satt, eller fristen kunne fortsatt nås.
- For 92 avvik var fristen overskredet. Enkelte av avvikene hadde status «varig» (se informasjon om varige avvik nedenfor). Overskridelsen for øvrige avvik varierte mellom 1 og 567 dager, i snitt 82 dager. Blant avvik med overskridelse på mer enn 30 dager var
 - en ødelagt branndør (83 dager)
 - ulike avvik på lekeapparater i skolegården, inkludert mangler som var vurdert å kunne gi støt-, fall- eller klemskader (opp til 395 dager)
- Per 11. november var det 20 åpne avvik. Disse gjaldt blant annet belysning på skolen, en heis som sto, et ødelagt feste på en radiator, lekkasjer, mangelfull sikring av vinduer og mangler ved uteleker – deriblant klemfare i et lekeapparat. For 9 av de 20 avvikene var fristen som var satt, utløpt med mellom om lag 5 uker og 20 måneder. Mangelfull sikring av vinduer var meldt medio april 2024, med frist medio juli 2024. Det framgikk at det var vurdert at det var behov for solid sikring, da sikringen som skolen fikk tak i, fort ble ødelagt. For dette avviket var det en åpen arbeidsordre, med frist i starten av september 2024. Som tidligere nevnt oppga skolen at utbedring av sikringene ble startet i begynnelsen av desember 2024. Lekeapparatet med klemfare var meldt i første halvdel av august 2023 med frist i første uka av oktober 2023. De resterende elleve avvikene hadde frist i desember 2024–februar 2025.

Som nevnt hadde enkelte avvik status som «varige» (ti på Abildsø skole og tre på Lakkegata skole). Dette gjaldt i hovedsak lekeapparater, for eksempel at lakkerte overflater var slitt (fare

for frostskafer), at det var utstikkende deler eller elementer i fallsoner, eller at fallsonene ikke hadde støtdempende egenskaper. For noen slike avvik sto det at Oslobygg hadde vurdert at avvikene ikke ville lukkes før lekeapparatene måtte byttes ut, for eksempel fordi apparatene var godkjent på etableringstidspunktet, eller på grunn av andre hensyn (som universell utforming). For enkelte slike avvik sto det at dette skulle revurderes ved en eventuell uønsket hendelse.

Noen utvalgte avvik og hendelser på skolene

Det hadde vært enkelte avvik og hendelser ved skolene knyttet til sikkerheten til elever og/eller ansatte. Under følger informasjon om slike avvik og hendelser:

- *Abildsø skole – elev som falt ut av et vindu:* I januar 2023 falt en elev ut av et vindu på Abildsø skole. Vinduet var cirka fire meter over bakken, det ble åpnet utover og hadde ikke ekstra sikring. Vi fikk opplyst at det gikk bra med eleven. Ifølge rektoren hadde skolen meldt fra om vinduenes tilstand ved to befaringer med Undervisningsbygg i 2020. Skolen hadde ikke spesifikt tatt opp bekymring for sikkerheten knyttet til dette. Da hendelsen oppsto, kom foretaket ifølge rektoren umiddelbart og sikret vinduene. Ved Kommunerevisjonens befaring på skolen i oktober 2024 var vinduene sikret.

Direktøren for vedlikeholdsdivisjonen oppga at hendelsen ble tatt opp i foretakets toppledergruppe, og at det ble iverksatt tiltak på skolen som følge av hendelsen. Han påpekte at Abildsø skole var en eldre skole med gamle vinduer uten sikring, og at dette rent teknisk sett var innenfor regelverket, gitt skolens etableringsår. Han oppga at dette var noe en fant også på andre skoler i kommunen på samme grunnlag. Ifølge divisjonsdirektøren hadde det vært vanlig å få på plass vinduer med sikring gjennom vedlikehold når vinduer uansett måtte byttes – dette hadde vært et krav siden TEK 10 kom. Han oppga at det i akkurat dette tilfellet i tillegg ble vurdert av foretaket som hensiktsmessig at Oslobygg var proaktiv med sikringstiltak som en reaksjon på hendelsen. Han viste også til at det nå var stilt andre krav til vinduer i Standard kravspesifikasjon for Oslo kommune (SKOK). Utdanningsetaten oppga at alle skoler bygget eller rehabilitert etter 2010 har vindussikring, og pekte på at SKOK-en ikke hadde tilbakevirkende kraft. Etaten oppga at den derfor var kjent med at det var mange skoler med vinduer som kunne åpnes, og at det ville være svært kostnadskrevenende å oppdatere dette overalt. Etaten oppga at skoler med vinduer som kunne åpnes, derfor måtte ha gode rutiner for lufting og solskjerming, slik at sikkerheten til elever og ansatte ble ivarettatt. En ansatt i Oslobygg mente at hendelsen var et skoleansvar, og pekte på lærerens tilsynsansvar.

I intervjuer med eiendomsforvaltere kom det fram at de ikke har tilgang til oversikt som viser om det er skoler som har usikrede vinduer. Vi ble fortalt om en skole der det i leietakermøtet hadde kommet fram at den hadde enkelte vinduer uten sikring, og at det var planlagt å sikre disse i 2025.

- *Abildsø skole – skigard:* En skigard på skolens uteområde kunne gi fare for kvelning ved fastklemming av hode og hals. Selv om det i utgangspunktet var Oslobygg som hadde ansvaret for gjerder, var det skolen som hadde bekostet dette arbeidet. Ifølge en ansatt i Oslobygg var dette fordi det var skolen som i sin tid hadde satt opp skigarden, og at dette var en løsning som foretaket ikke ville ha valgt.
- *Bjørnholt skole – branndør som ikke fungerte som den skulle:* I mars 2024 ble det meldt at en branndør var skjev og ikke ville lukke seg. Da vi var på befaring på skolen 24. september 2024, var den aktuelle døra fremdeles skjev og lukket seg ikke ordentlig. Samme dag skrev en ansatt i Oslobygg en henvendelse til en leverandør der det ble vist til at leverandøren hadde reparert branndøra, men at det fortsatt var problemer. Avviket ble lukket 24. oktober 2024, og skolen har bekreftet at døra var i orden.

Estetikk

En seksjonsleder i Oslobygg pekte på at tilstandsgraden til et bygg ikke sier noe om estetikk, men at estetikk er viktig for opplevelsen for dem som bruker bygget. Hun ga uttrykk for at det derfor er viktig å også tenke på det estetiske og å gjennomføre tiltak knyttet til det.

Vi fikk opplyst at når det gjelder fargevalg (kontraster), hadde det vært vanlig å male med den samme fargen som var på veggen fra før. Videre fikk vi oppgitt at det var blitt gitt føringer om bruk av kontraster med tanke på universell utforming. På den enkelte skole var det ifølge seksjonslederen i hovedsak rektoren og vedlikeholdsingeniøren som bestemte hvilke farger som skulle brukes på innvendige flater.

Estetikk ved de tre skolene

Ved alle de tre skolene ble det pekt på at estetiske hensyn var av betydning for skolemiljøet. En av dem uttalte at en innbydende skole skaper trivsel. To av rektorene opplevde at når en skole bar preg av slitasje, kunne det føre til mer hærverk.

Rektoren på Abildsø skole oppga at bygningsmassen hadde gått ut på dato, og at den gjennomgående hadde fått lite midler til oppussing de siste årene. Hun opplevde at det påvirket undervisningen. Hun oppga at skolen i 2023 fikk midler fra Oslobygg til å male i noen klasserom i ett av byggene. Skolen valgte da de rommene som så verst ut. Ifølge henne var dette bra for skolemiljøet. Skolen hadde også kjøpt inn nye stoler og pulter til deler av skolen for å gjøre lokalene litt mer innbydende. En ansatt sa at elever hadde gitt uttrykk for at de opplevde at skolen var fattig sammenlignet med andre skoler, blant annet på grunn av radiatorer som ikke var festet, strietapet som var helt eller delvis revet av, toaletter som måtte stenges, o.l. På befaringen så vi blant annet følgende:

- Skolen bar preg av å være gammel og slitt. Det var for eksempel en rekke setningsskader på byggene, i form av sprekker i gulv og på innvendige og utvendige vegger.
- Enkelte korridorer og klasserom var malt opp, og rent estetisk så disse overflatene velholdte ut.

Se bilder fra skolen under. Bildene viser ett eksempel på en korridor som var malt opp, samt ulike eksempler på slitasje, som at en markise hadde falt ned, og en radiator hadde løsnet og var festet med patentbånd. I tillegg vises et eksempel på setningsskader i en korridor.



Rektoren på Bjørnholt skole oppga at hun syntes at skolen begynte å bære preg av slitasje, særlig når det gjaldt det estetiske. Hun pekte på at malingen på fasaden hadde begynt å flasse. Videre oppga hun at vanlig intervall på maling av overflater inne var cirka hvert tredje år, men at hun ikke opplevde at dette var hyppig nok til å holde det fint. En ansatt oppga at han opplevde tilstanden til skolen som litt blandet. Han pekte på at selve bygget var i god stand, men at det ikke var så koselig og fint inne på skolen, og at den kunne minne litt om et fengsel. Vi så blant annet følgende da vi var på befaring:

- Malingen på trepanel på fasaden flasket.
- Overflater inne var i all hovedsak hele, og i flere korridorer var én vegg malt med en frisk farge.
- Det var en god del merker på veggene, i vinduskarmer o.l. både i klasserom og i korridorer.
- Lokalene opplevdes flere steder ganske mørke. Dette hang tilsynelatende sammen med at deler av solskjermingen var ødelagt, jf. punkt over om VVS.
- I mat og helse-rommet var det noe slitasje på kjøkkenskap og benkeplater.

Se bilder under fra befaringen ved Bjørnholt skole. Bildene viser en oppskrapet vinduskarm, et klasserom med ødelagt solskjerming og en korridor med en vegg malt med en frisk farge.

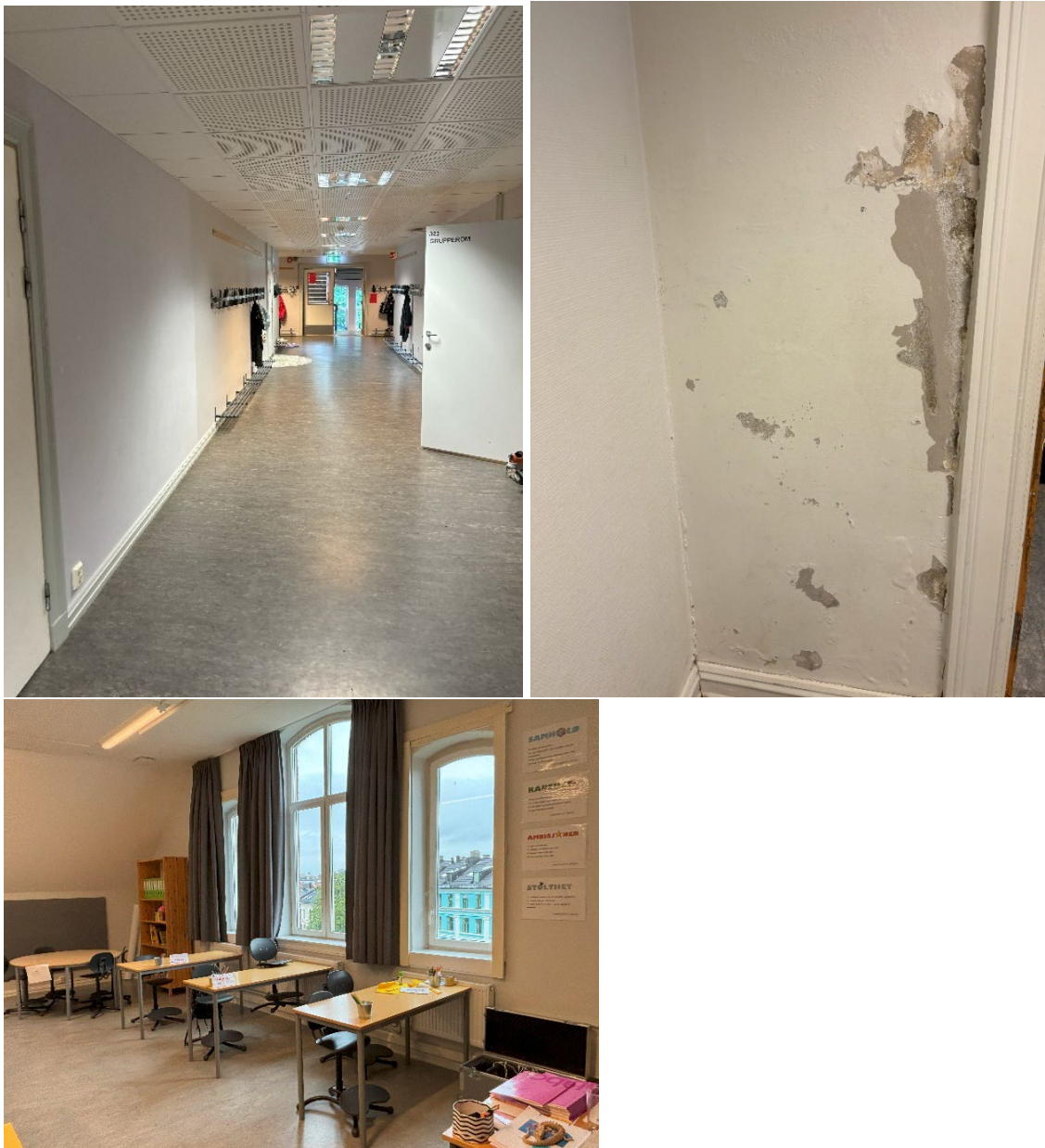




Rektoren på Lakkegata skole mente at skolen generelt sett så innbydende ut. Det var etter hans oppfatning likevel enkelte deler som fremdeles hadde for lav standard, særlig toalettene. Vi så blant annet følgende da vi var på befaring på skolen:

- Skolen så generelt velholdt ut.
- Toalettene bar som tidligere nevnt preg av å være relativt gamle og slitt.
- Garderobe i det gamle gymbygget bar også preg av at det var en stund siden oppgradering. Det var også noe flassende maling på veggen på grunn av saltutslag (se bildet).

Se bilder under fra befaringen ved Lakkegata skole. Bildene viser en korridor og et klasserom som framstår som velholdte, og flassende maling i en gymgarderobe.



4.3 Kommunerevisjonens vurderinger

Oslobygg og Utdanningsetaten hadde et system for vedlikehold av skoler som kunne bidra til et tilfredsstillende fysisk arbeids- og opplæringsmiljø, jf. også beskrivelse i kapittel 3.

Undersøkelsen viser imidlertid at det var en rekke skoler der VVS-anleggene hadde tilstandsgrad 2 eller dårligere. Lakkegata skole var en av disse skolene, og luftmålinger ved skolen viste at CO₂-innholdet i lufta tidvis var langt høyere enn Helsedirektoratet anbefaler. Ved alle de tre undersøkte skolene ble det pekt på at det var utfordringer knyttet til temperatur, særlig på varme eller kalde dager eller ved store temperaturendringer. Det kan være grunn til å tro at tilsvarende kan være tilfelle også ved andre skoler. Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager som trøtthet, hodepine, nedsatt konsentrasjon og luftveisinfeksjoner.

Det var ikke tilfredsstillende at det var enkelte avvik som ikke hadde blitt lukket, eller som det hadde tatt lang tid å lukke. Dette gjaldt blant annet avvik som kunne ha betydning for ansattes og elevers sikkerhet, deriblant ødelagt branndør. I ytterste konsekvens kan slike avvik ha betydning for elevers og ansattes liv og helse. Kommunerevisjonen merker seg også hendelsen med eleven som falt ut av et vindu på Abildsø skole, og opplysningene fra Oslobygg og Utdanningsetaten om at det er flere skoler som har vinduer som åpnes utover. Nye krav til vinduer på skoler har ikke tilbakevirkende kraft. Kommunerevisjonen reiser likevel spørsmål om etaten og foretaket har gjort nok for å sikre seg at alle slike vinduer er tilstrekkelig sikret, siden konsekvensene i verste fall kan være svært alvorlige.

Det var også andre avvik som hadde betydning for læringsmiljøet, deriblant at det var ødelagt solskjerming på Bjørnholt skole og Lakkegata skole, som syntes å påvirke både lys- og temperaturforhold inne på skolen. Det påvirket også det estetiske inntrykket, og det var generelt betydelig variasjon mellom de tre skolene hvordan de framsto estetisk.

Undersøkelsen viser at dette var noe skolene var opptatt av, men opplevde at ble nedprioritert i Oslobyggs vedlikehold, selv om det var enighet om at velholdte skoler er mindre utsatt for hærverk.

Når det gjelder Abildsø skole, hadde skolens tilstand vært dårlig i en årrekke, noe som har hatt langvarige konsekvenser for både ansatte og elever på skolen, jf. også vurderingen i kapittel 3. Vi merker oss at det er gjort enkelte tiltak for å bedre situasjonen.

Samlet sett er det vår vurdering at det har vært svakheter og mangler ved elevers og ansattes fysiske arbeids- og læringsmiljø ved de tre undersøkte skolene.

5 Kommunerevisjonens konklusjoner og anbefalinger

Kommunerevisjonen har undersøkt om Oslobygg og Utdanningsetaten har sørget for tilstrekkelig system for vedlikehold av skolebygninger. Undersøkelsen har ikke omfattet totalrehabiliteringer. Undersøkelsen har omfattet hele skoleporteføljen og sett nærmere på tre utvalgte skoler: Abildsø skole, Bjørnholt skole og Lakkegata skole.

5.1 Kommunerevisjonens konklusjoner

Oslobygg og Utdanningsetaten hadde et system for vedlikehold av skoler. Oslobygg hadde hovedansvaret for å opprettholde bygningenes realverdi, mens vaktmesterne på skolen gjorde daglige vedlikeholdsoppgaver som også bidro til å opprettholde realverdien på bygningene.

Det var imidlertid enkelte svakheter som gjør at det synes som det ikke har vært en tilstrekkelig helhet i vedlikeholdsarbeidet. Oslobyggs langtidsplanlegging av vedlikeholdsarbeidet var ikke tilstrekkelig ved at det var mangelfull informasjon om hvilke tiltak som må påregnes for å opprettholde bygningenes realverdi. Videre kan det synes som deler av vedlikeholdsarbeidet i for stor grad var personavhengig. Dette gir risiko for at det ikke er de riktige tiltakene som har blitt iverksatt.

Det var ikke utført tilstrekkelig vedlikehold for å opprettholde skolebygningenes realverdi. Tilstanden for skoleporteføljen samlet sett hadde blitt forverret i perioden 2022–2024. En årsak til dette var at Oslobygg ikke hadde benyttet alle vedlikeholdsmidlene som var avsatt til utbedring av skolebygg.

Det ser ut til at i bygg der brukerne i hovedsak er barn, er det et uklart skille mellom hva som skal kategoriseres som hærverk, og hva som er å anse som normal slitasje. I en situasjon der Oslobygg i stor grad selv bestemmer hvilke tiltak som skal iverksettes, må skolen utføre et eventuelt arbeid på egen regning hvis det er uenighet eller Oslobygg prioriterer andre tiltak enn det skolene ønsker. Dette var det eksempler på ved de tre undersøkte skolene. En konsekvens av dette kan være at det blir mindre midler til opplæringstiltak. Undersøkelsen viser at skolene kommer med innspill, og at disse i liten grad har blitt hensyntatt for de vedlikeholdstiltakene Oslobygg har ansvar for ved de tre skolene. Kommunerevisjonen har sett nærmere på.

Abildsø skole har av Oslobygg vært vurdert som utgående kapasitet siden 2017. Det er uheldig at det har tatt så lang tid før situasjonen til Abildsø skole har blitt avklart fra Utdanningsetaten. Kommunerevisjonen reiser samtidig spørsmål ved at Oslobygg har redusert vedlikeholdsarbeidet betydelig før avklaringen har blitt gjort. Det manglende vedlikeholdet har gitt risiko for raskere forfall og dermed større fall i bygningenes realverdi. Skolen har vært i dårlig tilstand i rundt ti år og er forventet å være i bruk i flere år til, noe som betyr at elever har hatt hele sin skolegang ved en skole Oslobygg vurderer å være i for dårlig forfatning.

Samlet sett har det vært svakheter og mangler ved elevers og ansattes fysiske arbeids- og læringsmiljø ved de tre undersøkte skolene.

Undersøkelsen viser at det var svakheter ved skolers VVS-anlegg. Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager som trøtthet, hodepine, nedsatt konsentrasjon og luftveisinfeksjoner.

Det er ikke tilfredsstillende at det var enkelte avvik som ikke hadde blitt lukket, eller som det hadde tatt lang tid å lukke, deriblant en ødelagt branndør. I ytterste konsekvens kan slike avvik ha betydning for elevers og ansattes liv og helse.

Kommunerevisjonen merker seg hendelsen med eleven som falt ut av et vindu, og opplysningene om at det er flere skoler som har vinduer som åpnes utover. Nye krav til vinduer på skoler har ikke tilbakevirkende kraft. Kommunerevisjonen reiser likevel spørsmål om etaten og/eller foretaket har gjort nok for å sikre seg at alle slike vinduer er tilstrekkelig sikret, siden konsekvensene i verste fall kan være svært alvorlige.

Det var også andre avvik som hadde betydning for læringsmiljøet, deriblant ødelagt solskjerming.

5.2 Kommunerevisjonens anbefalinger

Oslobygg bør iverksette tiltak som bidrar til et mer helhetlig vedlikeholdsarbeid.

Oslobygg og Utdanningsetaten bør vurdere tiltak for å sikre at ansatte og elever i Oslo skolen har et tilfredsstillende fysisk arbeids- og læringsmiljø.

Utdanningsetaten bør vurdere tiltak som sikrer raskere avklaring av skolebygg der byggene er i dårlig tilstand. I situasjoner der slike avklaringer tar tid, bør Oslobygg vurdere tiltak som ivaretar ansattes og elevers fysiske arbeids- og læringsmiljø.

6 Uttalelser til rapporten og Kommunerevisjonens vurdering av disse

Kommunerevisjonen har mottatt uttalelser til rapporten fra byråden for kultur og næring, byråden for utdanning, Oslobygg og Utdanningsetaten. I dette kapittelet presenterer og vurderer Kommunerevisjonen sentrale momenter i uttalelsene. Uttalelsene følger i vedlegg 5–8.

6.1 Byråden for kultur og næring

6.1.1 Byrådets uttalelse

Byråden viser til Oslobyggs samlede merknader til rapportens konklusjoner som hun anser som faglig gode vurderinger.

Byråden viser videre til at Kommunerevisjonen ikke fulgte Byrådsavdeling for kultur og nærings anbefaling om å anskaffe ekstern bistand da eiendomsforvaltning er et omfattende og teknisk komplisert fagfelt. Byråden mener ekstern bistand ville styrket undersøkelsen.

Videre mener byråden at Kommunerevisjonens beskrivelser av vedlikeholdsmidler sett opp mot areal ikke gjenspeiler de ulike bygningenes tekniske kompleksitet på en slik måte at dette gir et meningsfullt sammenligningsgrunnlag.

Byråden peker videre på formålet med opprettelsen av eiendomsforetakene i perioden 2002–2004, der målet ifølge byråden var å profesjonalisere kommunens forvaltning av formålsbygg og sørge for prioritering av bygningsmessig vedlikehold. Videre peker byråden på at bakgrunnen for etableringen av Oslobygg i 2020 blant annet var at et sammenslått foretak ville ha større økonomisk fleksibilitet, for eksempel i form av porteføljestyring hvor disponible vedlikeholdsmidler kan benyttes mest mulig kostnadseffektivt gjennom riktige prioriteringer innenfor hele porteføljen. Byråden mener formålet med eiendomsreformen og opprettelsen av Oslobygg bør framkomme i rapporten. Byråden mener dette vil ha betydning for konklusjonene som Kommunerevisjonen trekker og trekker fram tre forhold i den forbindelse.

Det første forholdet dreier seg om Kommunerevisjonens konklusjon om at det ikke er utført tilstrekkelig vedlikehold til å opprettholde skolebygningens realverdi. Byråden mener at det i den forbindelse tydelig bør framkomme at Oslobyggs husleiemidler ikke er tilstrekkelig til å opprettholde byggenes realverdi. Det vil derfor alltid være behov for streng prioritering mellom vedlikeholdstiltak. Oslobyggs vedtektsfestede formål er ikke til enhver tid å opprettholde realverdien på samme nivå. Vedlikeholdsinnsatsen skal derimot være kostnadseffektiv innenfor foretakets rammer.

Det andre forholdet tar utgangspunkt i at Kommunerevisjonen har valgt ut tre eksempelskoler i undersøkelsen. Byråden mener at det synes som om konklusjonene i stor grad er trukket på bakgrunn av funn fra de tre skolene som er særskilt undersøkt. Oslobygg forvalter totalt 190 skoleanlegg og observerte detaljer fra de tre valgte eksempelskolene har derfor ikke tilstrekkelig relevans for helheten i Oslobyggs portefølje. Byråden mener det ville vært mulig å konsentrere gjennomgangen av eksempelskolene til avvik med større konsekvenser enn rent

estetiske tiltak. I en situasjon hvor de økonomiske rammene krever strenge prioriteringer vil det dessverre ofte være nødvendig å nedprioritere estetisk vedlikehold.

Det tredje forholdet tar utgangspunkt i Kommunerevisjonens konklusjon om at Oslobygg i liten grad har vektlagt skolenes innspill til ønskede vedlikeholdstiltak. Byråden er enig i at det er viktig med god dialog mellom eiendomsforvalter og leietakere. Samtidig bør det fremkomme tydelig at eiendomsreformen i Oslo kommune, og opprettelsen av eiendomsforetakene, var begrunnet i behovet for å profesjonalisere eiendomsforvaltningen og skille denne fra kjernevirksomheten. Dette innebærer at det er huseier som skal og bør ta beslutningen om hvilke tiltak som kan prioriteres innenfor gjeldende økonomiske rammer.

Utover å fortsatt følge opp Oslobyggs arbeid med vedlikehold og rehabilitering av egen eiendomsportefølje i den ordinære styringsdialogen, varsler ikke byråden tiltak på bakgrunn av undersøkelsen.

6.1.2 Kommunerevisjonens vurdering

Kommunerevisjonen bruker fra tid til annen konsulent i undersøkelser. Behovet for konsulent vurderer vi ut fra undersøkelsens problemstilling, kompetanse i revisjonsteamet og tidligere erfaringer. Undersøkelsens problemstilling er om Oslobygg og Utdanningsetaten hadde sørget for tilstrekkelig system for vedlikehold av skolebygninger. Selv om en konsulent kunne bidratt til å belyse temaet ytterligere, særlig i forbindelse med befaring på de tre case-skolene, mener vi bruk av konsulent ikke har vært nødvendig for å besvare problemstillingen.

Kommunerevisjonen er enig i at bygningenes tekniske kompleksitet varierer. Det gjelder mellom type formålsbygg, men også innenfor samme portefølje, siden nyere bygg gjennomgående er mer teknisk komplekse enn eldre bygg. Kommunerevisjonen mener likevel at beskrivelsen av vedlikeholdsmidler sett opp mot areal gir nyttig informasjon i faktabeskrivelsen. Vi peker i den forbindelse også på at beskrivelsene også er triangulert med intervjuuttalelser fra Oslobygg.

Når det gjelder omtale av eiendomsreformen og etableringen av Oslobygg har Kommunerevisjonen lagt inn omtale av dette i kapittel 2.2.1. Siden undersøkelsens problemstilling dreier seg om foretakets system for vedlikehold av skoler, har justeringene ikke hatt konsekvenser for undersøkelsens vurderinger, konklusjoner eller anbefalinger.

Når det gjelder byrådets ønske om å i større grad synliggjøre utilstrekkelige husleiemidler, viser vi til rapportens side 16. Der gjengir vi foretakets uttalelse om at «FDV-delen i eldre husleieavtaler generelt var for lav og dekket ikke de reelle FDV-kostnadene».

Kommunerevisjonen har ikke undersøkt hvorvidt Oslobygg har hatt tilstrekkelige midler til å opprettholde bygningens realverdi, men konkluderer med at skolebyggenes tilstand samlet sett har blitt forverret, og peker på at én av årsakene til dette var at Oslobygg ikke hadde benyttet alle midlene som var avsatt til utbedring av skolebygg.

Kommunerevisjonen har konkludert basert på faktagrunnlaget som inkluderer foretakets samlede skolebyggportefølje. Der vi i konklusjonene bygger på funn ved de tre skolene, kommer det tydelig fram av vurderingene.

Når det gjelder byrådets uttalelse om at det ville vært mulig å konsentrere gjennomgangen av eksempelskolene til avvik med større konsekvenser enn rent estetiske tiltak, vil Kommunerevisjonen påpeke at vi også omtaler andre forhold ved gjennomgangen av eksempelskolene. Det blir eksempelvis pekt på manglende sikkerhetstiltak som ikke-fungerende brannør og tiltak som har konsekvenser for arbeids- og læringsmiljø som ikke-fungerende solskjerming. Videre ble befaringene ved skolen gjennomført med teknisk forvalter fra Oslobygg og vaktmester fra skolen, og vi ble vist eksempelvis setningsskader og aggregater til ventilasjonssystemene.

Det er ingen uenighet om at det er huseier som ifølge Oslobygg og Utdanningsetatens system for vedlikehold av skolebygg beslutter hvilke tiltak som skal prioriteres. Kommunerevisjonen peker på at hvilken virksomhet som har finansiert vedlikeholdet ser ut til å ha påvirket hvilket vedlikeholdsarbeid som har blitt utført. Oslobygg og Utdanningsetaten har ulike ønsker og behov når det gjelder dette. Kommunerevisjonen har ikke vurdert hvorvidt Oslobygg burde ivarettatt Utdanningsetatens behov i større grad, men vi ser eksempler på at skolene har utført arbeid på egen regning som har gitt mindre midler til opplæringstiltak. Kommunerevisjonen har på bakgrunn av uttalelsen endret ordlyden i formuleringen i vurderingene i kapittel 3.3 for å tydeliggjøre dette.

6.2 Byråden for utdanning

6.2.1 Byrådets uttalelse

Byråden mener at rapporten viser at Kommunerevisjonen har satt seg grundig inn i utfordringer knyttet til vedlikehold av skoleanleggsporteføljen og skal ha ros for bruk av flere kilder, herunder også case fra skolene Abildsø, Bjørnholt og Lakkegata. Kildene og dataene later til å være etterrettelige, etterprøvbare, og relevante for å belyse problemstillingen.

Ifølge byråden framgår det av rapporten at begrepet «vedlikehold» er brukt om tiltak finansiert over både drifts- og investeringsbudsjettet, og at «totalrehabiliteringer ikke er omfattet». Det er uklart hva det menes med dette ettersom totalrehabiliteringer vanligvis skjer over investeringsbudsjettet. Her hadde det ifølge byråden vært fint med en tydeliggjøring.

Byråden uttaler at undersøkelsens revisjonskriterier er særdeles relevante og viktige for Oslo kommune som skoleeier. Det er ifølge byråden helt avgjørende at det finnes system for vedlikehold som opprettholder byggenes realverdi ettersom mangel på dette vil føre til at bygningenes verdi forringes og krever større investeringer og ressursbruk. Bygningsmessig realverdi henger også sammen med fysisk arbeids- og opplæringsmiljø, og lavere realverdi vil nok i de fleste tilfeller negativt påvirke arbeids- og opplæringsmiljø.

Under vurdering av hvorvidt byggenes realverdi opprettholdes legger byråden merke til at vedlikeholdsmidler til skole over driftsbudsjett i perioden 2022-2024 er forholdsmessig prioritert langt lavere enn andre formålsbygg. Dette gjelder også for investeringsbudsjettet i samme periode. Videre registrerer byråden at ikke alle midlene som er satt av til vedlikeholdstiltak ble benyttet. Kommunerevisjonen vurderer at det ikke har vært en tilstrekkelig helhet i vedlikeholdsarbeidet og at det ikke er utført tilstrekkelig vedlikehold for å opprettholde skolebygningenes realverdi. Dette er ifølge byråden en uheldig utvikling.

Byråden viser videre til at Kommunerevisjonen mener det også er svakheter og mangler når det kommer til elever og ansattes fysiske arbeids- og læringsmiljø. Byråden mener at alle elever og ansatte skal ha godt nok arbeids- og læringsmiljø og at det må vurderes hvordan dette bedre kan ivaretas.

Byråden uttaler videre at det er alvorlig at tilstanden for skoleanleggsporteføljen har forverret seg i perioden 2022- 2024. Hun viser til at det er Oslobygg KF som har hovedansvar for å opprettholde bygningens realverdi, og dette ansvaret derfor ligger under byråden for kultur og næring.

Byråden merker seg også at uklarhet rundt hva som betegnes som normal slitasje og hærverk der brukerne i hovedsak er barn, og at uenighet mellom skolene og Oslobygg medfører at skolene selv må bære kostnaden. Dette kan bety mindre midler til opplæringstiltak, noe hun mener er uheldig.

Byråden vil be Utdanningsetaten vurdere hvordan man bedre kan ivareta elever og ansattes fysiske arbeids- og læringsmiljø. Hun vil også gå i dialog med Utdanningsetaten for å sikre fremdrift i utredninger av skoler hvor byggets tilstand nødvendiggjør rehabilitering.

Byråden registrerer også at det kan oppstå uheldige situasjoner der skoleanlegg har rehabiliteringsbehov, men er avhengig av investeringer og utredninger hvor bestiller er ansvarlig for fremdriften, som tilfellet ved Abildsø skole. Denne problemstillingen vil byråden ta opp med underliggende etat for å komme til bunns i. Det er også viktig å understreke at situasjonen som er beskrevet i rapporten ikke er et resultat av dette byrådets styring ettersom utfordringene har oppstått før dette byrådet tok over.

6.2.2 Kommunerevisjonens vurdering

Kommunerevisjonen har tydeliggjort undersøkelsens avgrensning mot totalrehabilitering i kapittel 2.1.

Byråden har varslet relevante tiltak.

6.3 Oslobygg KF

6.3.1 Foretakets uttalelse

Oslobygg KF og foretakets styre avga en felles uttalelse til rapporten.

Tilbakemeldinger til undersøkelsens konklusjoner og gjennomføringen

Oslobygg er av den oppfatning at uavhengige revisjoner og kontroller er viktige i arbeidet med kontinuerlig forbedring, og ser elementer i denne rapporten som vil tas med i foretakets forbedringsarbeid.

Oslobygg mener at Kommunerevisjonens rapport ikke i stor nok grad synliggjør prosesser, rammebetingelser, prosedyrer, det systematiske forbedringsarbeidet og den satsingen foretaket har innen fagområdet vedlikehold. Oslobygg beskriver derfor dette innledningsvis i sin uttalelse og viser blant annet til foretakets arbeid med vedlikehold siden opprettelsen i 2021 og utfordringer knyttet til finansiering og kostnadsdekning. Videre har det ifølge Oslobygg vært kriterier som skal bidra til personuavhengige prioriteringer ved valg av

vedlikeholdstiltak. Kommunerevisjonen viser til vedlegg 7 under overskriften «Merknader til rapporten» for en fullstendig beskrivelse.

Oslobygg uttaler at tildelte vedlikeholdsmidler for planlagt vedlikehold har blitt brukt opp hvert år for hele perioden.

Oslobygg viser til at foretaket har etablert prosess for involvering av leietakerne og deres innspill. I den forbindelse viser foretaket til at det er forankret i leiekontrakten at «Alle avgjørelser om hvorvidt oppgradering eller vedlikehold skal foretas, er Utleiers». Dette sikrer ifølge foretaket en faglig og tilstandsbasert tilnærming til vedlikeholdsbehovet. Oslobygg presiserer i uttalelsen at dette er et viktig prinsipp å opprettholde, og at dersom brukernes ønsker skal prioriteres først, vil kortsiktige behov og visuelt synlig slitasje prioriteres framfor verdibevaring av eiendommene. Oslobygg uttrykker imidlertid stor forståelse for, og deler, leietakernes ønske om å kunne holde byggene i god stand, også de deler som er lett synlig for brukere og forbipasserende. Foretaket uttaler at i en svært trang økonomi, vil tiltak som dette noen ganger måtte vike for tiltak som eksempelvis må gjennomføres for å ivareta brannsikkerhet.

Oslobygg mener det er viktig å påpeke at det er stor enighet mellom Utdanningsetaten og Oslobygg om at ansvaret for hærverk skal ligge på skolen for å sikre insitamenter til å jobbe forebyggende med hærverk ved den enkelte skole.

Oslobygg er av den oppfatning at det ville styrket revisjonen å tilknytte seg faglig kompetanse innen de tunge fagområdene som eiendomsforvaltning og vedlikeholdsstyring av store porteføljer omfatter. Foretaket savner en helhetlig vurdering av Oslo kommunes og Oslobyggs system for vedlikehold opp mot gjeldende teori og beste praksis innen fagområdet. Kommunerevisjonens rapport skiller etter Oslobyggs oppfatning ikke klart på faglig vurdering av metodikk og systematikk og en vurdering av etterlevelsen av det. Oslobygg viser til at de har satset tungt på å rigge organisasjonen for en enhetlig praksis på tvers av formål og revidere metodikk, sentrale prosedyrer og arbeidsprosesser for vedlikehold. Oslobygg uttaler imidlertid at de fortsatt er i implementerings- og opplæringsfase når det gjelder dette, slik at praksisen i undersøkelsesperioden i noen tilfeller kan avvike noe fra det som er gjeldende rutiner i foretaket.

Oslobygg mener at hva som defineres som system for vedlikehold i revisjonen ikke synes klart definert. Den faglige drøftingen om hva som skal til for å sikre et godt verdibevarende vedlikehold og godt fysisk læringsmiljø er ifølge foretaket fraværende.

Foretaket påpeker at utvalget på tre skoler av en portefølje på ca. 190 er for lite for å trekke konklusjoner.

Videre uttaler Oslobygg at det vises til svakheter i resultatene fra tilstandskartleggingen 2022, uten å vise til oppdaterte resultater fra tilstandskartlegginger i 2023 og 2024, noe foretaket oppfatter at ikke synliggjør hvilke forbedringer som er gjennomført i perioden.

Kapittel 2.1 mangler ifølge Oslobygg beskrivelse av hvilket prinsipp som ligger til grunn for Oslobygg sin planlegging og gjennomføring av vedlikehold. Selv om noe beskrives i kapittel

3.2.5, savner foretaket en komplett beskrivelse av prosessen for å planlegge vedlikehold, og hvordan man jobber med porteføljestyring.

Oslobygg har forståelse for at selve skolebygget er en faktor når man viser til begrepet læringsmiljø. I beskrivelsen fra befaringene omtales det ifølge foretaket flere faktorer (ventilasjon, fargebruk, estetisk kvalitet og solskjerming). Det fremstår uklart for foretaket om det er alle eller noen utvalgte av disse faktorene det vises til, og om dette er å oppfatte som en faglig anbefaling. Oslobygg er av den oppfatning at etablerte retningslinjer for verdibevarende vedlikehold ikke skal fravikes ved å prioritere synlige/observerte faktorer framfor tilstandsbasert vedlikehold. Det er den samlede konsekvensen av tilstand som sammen med prioriteringskriteriene blir avgjørende for prioritering for vedlikeholdstiltak i skolebyggporteføljen. I en ideell situasjon med kostnadsdekkende husleie og en portefølje med lite vedlikeholdsetterslep, ville flere tiltak kunne blitt gjennomført.

Oslobygg mener at rapporten har gode eksempler og observasjoner som illustrerer situasjonen ved enkeltbygg. Samtidig oppfatter Oslobygg at rapporten i mindre grad adresserer hvordan tilgjengelige midler må prioriteres på et overordnet porteføljenivå, for å hindre et akselererende vedlikeholdsetterslep. Oslobygg oppfatter at rapporten ikke beskriver det helhetlige arbeidet som gjøres for å sikre en enhetlig praksis i de ulike formålene, med mål om å oppnå en samlet vektet tilstandsgrad på 1.2.

Meldte tiltak

Oslobygg varsler følgende tiltak:

- Innenfor kjerneprosess vedlikehold er det satt i gang en revidering av prosedyren, med deltakere fra divisjonene Porteføljeutvikling, Eiendom og Vedlikehold.
- Det blir arrangert kurs for alle i medarbeidere i Vedlikeholdsdivisjonen, der retningslinjer for verdibevarende vedlikehold og tilstandskartlegging er tema.
- Det pågår opplæring i og forberedelser til årets tilstandskartlegging, som skal gjennomføres i perioden fram til april 2025.
- På bakgrunn av senere års erfaring med lange beslutningsprosesser med konseptvalgutredning i bestillers regi, vil vedlikeholdet i henhold til Oslobyggs retningslinjer for verdibevarende vedlikehold nå reduseres på et senere tidspunkt enn det som var tilfellet for Abildsø. Bygg defineres til kategori C først når det er i forprosjekt og/eller reguleringsfase, og det vurderes å være stor sannsynlighet for at prosjekt vil igangsettes innen 5 år.

6.3.2 Kommunerevisjonens vurdering

Undersøkelsens konklusjoner og gjennomføringen

Kommunerevisjonen har i all hovedsak innhentet og gjennomgått dokumentasjon knyttet til de forhold Oslobygg peker på i sin redegjørelse, angående prosesser, rammebetingelser, prosedyrer, det systematiske forbedringsarbeidet og den satsingen foretaket har innen fagområdet vedlikehold. Kommunerevisjonen er enig i at Oslobygg har utarbeidet en rekke prosedyrer knyttet til arbeidet med vedlikehold, dette fremkommer i rapporten på side 23, men vi har ikke gjengitt innholdet i alle prosedyrene. I stedet har vi prioritert å omtale Oslobyggs praksis for å belyse systemet. Selv om undersøkelsen ikke gjengir en komplett

beskrivelse av prosessen for å planlegge vedlikehold og hvordan Oslobygg jobber med porteføljestyring, er det Kommunerevisjonens vurdering at beskrivelsen er tilstrekkelig for rapportens vurderinger om at foretaket hadde et system for vedlikehold.

Oslobygg viser til at tildelte vedlikeholdsmidler for planlagt vedlikehold har blitt brukt opp hvert år for hele perioden. Kommunerevisjonen legger til grunn at dette gjelder vedlikeholdsmidler over driftsbudsjettet. I rapportens faktabeskrivelse har vi tydeliggjort at dette kan skyldes periodiseringsutfordringer. Kommunerevisjonen legger imidlertid til grunn at ikke alle rehabiliteringsmidlene har blitt brukt slik det framgår av foretakets årsberetning. Endringene har derfor ikke konsekvenser for rapportens vurderinger, konklusjoner eller anbefalinger.

Kommunerevisjonen er enig i at det er en prosess for involvering av leietakerne og deres innspill, og at det er Oslobygg som står for avgjørelser om hvorvidt oppgradering eller vedlikehold skal foretas. Kommunerevisjonen peker på at hvilken virksomhet som har finansiert vedlikeholdet ser ut til å ha påvirket hvilket vedlikeholdsarbeid som har blitt utført. Oslobygg og Utdanningsetaten har ulike ønsker og behov når det gjelder dette. Kommunerevisjonen har ikke vurdert hvorvidt Oslobygg burde ivarettatt Utdanningsetatens behov i større grad, men vi ser eksempler på at skolene har utført arbeid på egen regning og at det kan være mindre midler til opplæringstiltak. Vi viser for øvrig til justeringen i ordlyden i vurderingen på dette punktet omtalt i 6.1.2.

Det er heller ingen uenighet om hvem som har ansvaret for å utbedre hærverk. Det Kommunerevisjonen peker på er at det ser ut til å være et uklart skille mellom hva som kategoriseres som hærverk og hva som er normal slitasje i et bygg der brukerne i hovedsak er barn. Om en skade klassifiseres som naturlig slitasje eller hærverk, har betydning for hvilken virksomhet som er ansvarlig for utbedringen.

Når det gjelder bruk av konsulent viser Kommunerevisjonen til vurderingen av dette i kapittel 6.1.2. Oslobyggs uttalelser tyder på at foretaket ønsket en undersøkelse av vedlikehold på tvers av ulike typer formålsbygg. Undersøkelsens problemstilling har imidlertid vært om det har vært et tilstrekkelig system for vedlikehold av skolebygninger.

Hva som har vært undersøkt for å vurdere om det har vært et tilstrekkelig system for vedlikehold kommer fram av innledningene til kapittel 3 og 4. Dette er vurdert opp mot revisjonskriterier utledet fra lovverk, NOU 2004:22 og NS 3424:2012. Når det gjelder faglige drøftinger, er Kommunerevisjonen åpne for at det kunne gitt merverdi å gå enda mer i dybden i vurderingen av kvaliteten på vedlikeholdsarbeidet opp mot gjeldende teori og beste praksis. Vi vil imidlertid understreke at det etter vår vurdering er undersøkt tilstrekkelig for å besvare undersøkelsens problemstilling.

Kommunerevisjonens konklusjoner er trukket på et bredere grunnlag enn de tre skolene, jf. kapittel 6.1.2.

Kommunerevisjonen har ikke vurdert hvorvidt det var svakheter i resultatene fra tilstandskartleggingen i 2022. I undersøkelsen er oversendte tilstandsanalyser fra Oslobygg lagt til grunn. Vi fikk tilsendt oppdaterte tilstandsanalyser underveis i undersøkelsen, og har i hovedsak benyttet disse i rapporten. Der foretakets prioriteringer av vedlikehold ble gjort på

bakgrunn av de opprinnelige tilstandsanalysene, har vi benyttet de samme tilstandsanalysene i vårt arbeid.

Etter Kommunerevisjonens vurdering er ventilasjon herunder luftkvalitet og temperatur, fargebruk, estetisk kvalitet og solskjerming faktorer som kan spille inn for å skape et godt arbeids- og læringsmiljø. Vurderingene av disse forholdene fremkommer i kapittel 4.3. Vurderingene er basert dels på befaringer, men også på dokumentasjon oversendt fra Oslobygg, luftmålinger gjennomført av Oslobygg og intervjuer. Kommunerevisjonens anbefaling er at Oslobygg og Utdanningsetaten bør vurdere tiltak for å sikre at ansatte og elever i Osloskolen har et tilfredsstillende fysisk arbeids- og læringsmiljø.

Meldte tiltak

Oslobygg har varslet relevante tiltak for å bidra til et mer helhetlig vedlikeholdsarbeid, og relevant tiltak som ivaretar ansattes og elevers fysiske arbeids- og læringsmiljø i de tilfeller byggene er i dårlig stand.

Kommunerevisjonen kan ikke se at Oslobygg varsler tiltak knyttet til anbefalingen om å vurdere tiltak for å sikre at ansatte og elever i Osloskolen har et tilfredsstillende fysisk arbeids- og læringsmiljø.

6.4 Utdanningsetaten

6.4.1 Etatens uttalelse

Etaten oppgir at informasjonen om prosjektet har vært tilstrekkelig klar, og har ingen innvendinger til revisjonskriteriene, metode, kilder eller data. Etaten mener at skolene som er valgt ut som case gir en god representativitet sett opp mot bredden av vedlikeholdssituasjonen ved alle Osloskolene.

Etaten oppgir at rapporten gir et godt bilde av utfordringene ved det bygningsmessige vedlikeholdet i Osloskolen, og konsekvensene som oppstår for brukerne. Den mener at konklusjon og anbefalinger er i tråd med etatens inntrykk av situasjonen.

Etaten varsler følgende tiltak:

- For å bidra til bedre avviksregistrering, skriver etaten at mer opplæring i bruk av EQS kan være et tiltak.
- Etaten vil rekruttere flere gruppekoordinatorer for vaktmestertjenesten.
- Etaten vil øke kompetanse og bevissthet hos lokale arbeidsmiljøutvalg (AMU) og andre av skolenes utvalg, slik at de i større grad løfter saker i dialog med bygningseier.
- I arbeidet med å sikre raskere avklaringer i rehabiliteringssaker, oppgir etaten at nye veiledere knyttet til kommunens reviderte investeringsinstruks kan bidra til mer effektivt arbeid, spesielt i tidlig fase. Videre skriver etaten at den vil dra nytte av at Oslobygg nå har et bedre system for kartlegging av restlevetid og bygningsmessig tilstand. Etaten skriver at den i tillegg til å korte ned tiden som går med til utredning i forkant av rehabiliteringsprosjekter, ønsker å ha tett dialog med Oslobygg om når vedlikehold skal reduseres ved skoler som skal rehabiliteres.

Etaten foreslår at analysedivisjonen i Oslobygg får en rolle i de jevnlige orienteringsmøtene mellom Oslobygg og Utdanningsetaten, slik at etaten og foretaket kan gjøre bedre prioriteringer av vedlikehold av skolebyggene. Metodikken i orienteringsmøtene må ifølge etaten sildre ned i leietakermøtene til eiendomsforvalter, teknisk forvalter og skolene. Utdanningsetaten skriver at den kan bidra til å profesjonalisere skolene i leietakermøter, og sikre at skolen blir en likeverdig part i møtet. Etaten ønsker at Oslobygg i større grad disponerer vedlikeholdsmidlene i tråd med leietakers perspektiver og behov.

6.4.2 Kommunerevisjonens vurdering

Utdanningsetaten har varslet relevante tiltak. Som omtalt over, har Kommunerevisjonen ikke tatt stilling til om Oslobygg i større grad bør disponere vedlikeholdsmidler i tråd med leietakers ønsker.

Kommunerevisjonen merker seg Utdanningsetatens ønske om Oslobygg i større grad disponerer vedlikeholdsmidlene i tråd med leietakers perspektiver og behov. I den sammenheng vil Kommunerevisjonen understreke at det i forvaltningsrevisjonen ikke er tatt stilling til om Oslobygg har brukt vedlikeholdsmidlene feil, men det er belyst enkelte konsekvenser av hvordan ressursene har blitt brukt.

Tabelloversikt

Tabell 1 Definisjoner på tilstandsgrader.	14
Tabell 2 Vektet tilstandsgrad for Oslobyggs skoleportefølje i 2022–2024.	20
Tabell 3 Vektet tilstandsgrad for Oslobyggs skoleportefølje i årene 2022–2024.	31
Tabell 4 Abildsø skoles tilstand per 2024.	76
Tabell 5 Bjørnholt skoles tilstand i 2024.	78
Tabell 6 Lakkegata skoles tilstand 2024.	80

Figuroversikt

Figur 1 Organisasjonskart Oslobygg.....	12
Figur 2 Utdanningsetatens organisasjonskart.....	13
Figur 3 Budsjetterte vedlikeholdsmidler over driftsbudsjettet og areal fordelt på ulike bygningsporteføljer i perioden 2022–2024. Tall i prosent.....	17
Figur 4 Budsjetterte vedlikeholdsmidler over investeringsbudsjettet og areal fordelt på ulike bygningsporteføljer i perioden 2022–2024. Tall i prosent.....	18
Figur 5 Antall skolebygninger, samlet tilstandsgrad, 2024.....	21

Referanser

Referanser fra Oslo kommune:

Bystyresak 18/20 Fremtidig organisering av Oslo kommunes eiendomsforetak – Byrådssak 317 av 14.11.2019

Byrådssak 1037/22 Instruks for internkontroll i Oslo kommune

Byrådssak 1036/22 Instruks for virksomhetsstyring

Byrådssak 317/19 Fremtidig organisering av Oslo kommunes eiendomsforetak

Byrådssak 1237/05 Eierstrategi – De kommunale eiendomsforetakene

Byrådets forslag til budsjett for årene 2022–2024

Eksterne referanser:

LOV 2018-06-22-83 *Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)*

LOV-2005-06-17-62 *Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. (arbeidsmiljøloven)*

LOV-2023-06-09-30 *Lov om grunnskoleopplæringa og den vidaregåande opplæringa (opplæringslova)*

LOV-2008-06-27-71 *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*

FOR-2023-03-28-449 *Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og fritidsordninger*

NOU 2004: 22 *Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltning i kommunesektoren*

Standard Norge. NS 3424:2012 *Tilstandsanalyser av byggverk – innhold og gjennomføring.* 2012.

Helsedirektoratet. [Helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger. Veileder til lov og forskrift.](#)

Astma- og Allergiforbundet. [Inneklima i skole.](#)

Arbeidstilsynet. [Inneklima og luftkvalitet på arbeidsplassen](#)

Siste publikasjoner fra Kommunerevisjonen i Oslo

Kommunerevisjonens rapporter i 2025

- Rapport 1/2025 Kjøp og oppfølging av hjelpetiltak på barnevernsområdet

Kommunerevisjonens rapporter i 2024

- Rapport 1/2024 Vedlikehold og fornyelse av vann- og avløpsnett
- Rapport 2/2024 Eierskapskontroll av Oslobolig AS
- Rapport 3/2024 Grønne anskaffelser – klima- og miljøkrav
- Rapport 4/2024 Regnskapsrevisjonen 2023 – Oppsummering av utvalgte undersøkelser
- Rapport 5/2024 Økonomisk stønad til store barnefamilier
- Rapport 6/2024 Spesialpedagogisk hjelp til barn under opplæringspliktig alder Bydel Grorud og Bydel Ullern
- Rapport 7/2024 Overordnet styring og koordinering av overvannshåndtering
- Rapport 8/2024 Næringsetatens kontroll av skjenkesteder
- Rapport 9/2024 Kontraktsoppfølging helse og omsorg
- Rapport 10/2024 Grønn material- og energibruk i nybygg
- Rapport 11/2024 Teknisk informasjonssikkerhet i Elvia AS
- Rapport 12/2024 Ytringskultur i Oslo kommune
- Rapport 13/2024 Byråders habilitet
- Rapport 14/2024 Kontraktsoppfølging i Fornebubanen
- Rapport 15/2024 Eierskapskontroll av Nasjonalt kommunesamarbeid for 110 sentralene IKS
- Rapport 16/2024 Arbeidsintegrering av flyktninger
- Rapport 17/2024 Kjøp og spredning av kommunale boliger

Vedlegg 1 Revisjonskriterier

Utledelede revisjonskriterier

- Oslobygg og Utdanningsetaten bør ha et system for vedlikehold som
 - sikrer et tilfredsstillende fysisk arbeids- og opplæringsmiljø
 - opprettholder byggenes realverdi

Utleidning av revisjonskriteriene

Kommuneloven

§ 1-1 Lovens formål, 2. ledd

[...]

Loven skal legge til rette for at kommuner og fylkeskommuner kan yte tjenester og drive samfunnsutvikling til beste for innbyggerne. Loven skal også legge til rette for kommunenes og fylkeskommunenes utøvelse av offentlig myndighet. Videre skal loven bidra til at kommuner og fylkeskommuner er effektive, tillitsskapende og bærekraftige.

Arbeidsmiljøloven

§ 4-4 Krav til det fysiske arbeidsmiljøet, punkt 1

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

Opplæringsloven med forarbeider

§ 9 A-2 Retten til eit trygt og godt skolemiljø

Alle elever har rett til eit trygt og godt skolemiljø som fremjar helse, trivsel og læring.

I henhold til Prop. 57 L (2016–2017) *Endringer i opplæringslova og friskolelova (skolemiljø)*, punkt 4.5.2, favner skolemiljø både det fysiske og det psykososiale miljøet.

§ 9 A-7 Det fysiske miljøet, 1.–3. ledd

Skolane skal planleggjast, byggjast, tilretteleggjast og drivast slik at det blir teke omsyn til tryggleiken, helsa, trivselen og læringa til elevane.

Det fysiske miljøet i skolen skal vere i samsvar med dei faglege normene som fagmyndighetene til kvar tid tilrår. Dersom enkelte miljøtilhøve avviker frå desse normene, må skolen kunne dokumentere at miljøet likevel har tilfredsstillende verknad for helsa, trivselen og læringa til elevane.

Alle elevar har rett til ein arbeidsplass som er tilpassa behova deira. Skolen skal innreiast slik at det blir teke omsyn til dei elevane ved skolen som har funksjonshemmingar.

Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger

§ 4 Helsemessig tilfredsstillende virksomhet

Virksomheten skal drives på en helsemessig tilfredsstillende måte. Virksomhetens fysiske miljø skal være forsvarlig ut fra en vurdering av faktorer i miljøet som kan påvirke barns og elevers helse, trivsel, lek og læring. Dersom forhold knyttet til enkeltfaktorer i miljøet avviker fra faglige normer må virksomheten kunne dokumentere at det fysiske miljøet likevel er tilfredsstillende.

Virksomhetens lokaler og uteområder skal være utformet slik at de fremmer helse, trivsel, lek og læring for alle barn og elever. Behovene til barn og elever med funksjonsnedsettelse skal ivaretas. Lokaler og uteområder skal kunne dekke behov for aktivitet og hvile, og forebygge sykdom, skader, ulykker, overgrep og andre alvorlige hendelser

Forskriften §§ 5–12 stiller helse- og miljøkrav til konkrete forhold ved virksomheten, herunder blant annet inneklima, sanitære anlegg og rengjøring og avfallshåndtering:

§ 6 Inneklima

Inneklimaet, herunder temperatur, fuktighet, trekk, luftkvalitet, lukt, stråling og beskyttelse mot giftige eller helsefarlige stoffer, skal være helsemessig tilfredsstillende.

§ 11 Sanitære anlegg

Virksomhetens sanitære anlegg skal ha tilfredsstillende standard, utforming, og kapasitet.

§ 12 Rengjøring og avfallshåndtering, annet ledd

Virksomhetens lokaler, uteområder og tekniske anlegg skal ha forsvarlig renhold. Områder som ikke er tilgjengelige for daglig renhold skal rengjøres jevnlig og ved behov.

Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger trådte i kraft 1. juli 2023. Forskriften erstattet forskrift om miljørettet helsevern i skoler mv. Den tidligere forskriften hadde som formål å bidra til at miljøet blant annet i skoler fremmet helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold samt forebygget sykdom og skade, jf. § 1. Ifølge forskriften § 7 skulle virksomheter som var omfattet av forskriften, være helsemessig tilfredsstillende. I § 7 annet ledd framkom det at virksomhetene skulle

planlegges, bygges, tilrettelegges og drives slik at forskriftens bestemmelser om trivsels-, helse-, hygiene- og sikkerhetsmessige forhold oppfylles på en allment akseptert måte.

Også i forskrift om miljørettet helsevern i skoler mv. var det gitt særskilte bestemmelser knyttet til blant annet utforming og innredning, rengjøring og vedlikehold, inneklima og luftkvalitet, sanitære forhold, avfallshåndtering mv., jf. §§ 9–24.

Hensynet til at formålsbyggene, deriblant skoler, er egnet til formålet, i dette tilfellet arbeid og opplæring, framkommer i byrådssaken om framtidig organisering av Oslo kommunes eiendomsforetak og bystyrets vedtak i saken. I sakene framkommer også forventninger knyttet til bevaring (eller økning) av eiendommenes verdi:

Bystyresak 18/20 Fremtidig organisering av Oslo kommunes eiendomsforetak – Byrådssak 317 av 14.11.2019

Punkt 2 Oslobygg KFs vedtekter

§ 3 Foretakets formål

[...]

Det nye fremtidige sammenslåtte foretaket skal eie, forvalte, vedlikeholde og utvikle kommunens formålsbygg slik at de er tilrettelagt for effektiv tjenesteproduksjon. Foretaket skal forvalte realverdiene som eiendommene representerer, i henhold til forretningsmessige prinsipper, og ivareta kostnadseffektivt vedlikehold, drift, forvaltning og utvikling av eiendommene. Foretaket skal være bransjeledende innenfor formålene sine, herunder bærekraft- og miljø, teknologiutvikling og teknisk kvalitet, sambruk og arealeffektivitet.

Plan- og bygningsloven

§ 31-1 Plikt til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand

Eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av denne loven, i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø.

Byrådssak 317/19 Fremtidig organisering av Oslo kommunes eiendomsforetak (behandlet av byrådet i møte 14. november 2019)

Punkt 5.1 Foretaksmodellen

[...]

Målsettingen med å forvalte, drifte og vedlikeholde formålsbyggene i foretak, er å få hensiktsmessige bygg for de tjenestene som kommunen tilbyr og bevare eller øke verdien av eiendommene, samt å sørge for en effektiv og profesjonell forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene.

De fire foretakene skal forvalte og drifte kommunale bygg og anlegg slik at de er godt egnet til formålet og for brukerne. Foretakene er finansiert gjennom kostnadsdekkende husleie fra leietakerne, som skal dekke alle foretakets kostnader, som i hovedsak består av administrasjonskostnader, kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold, samt kapitalkostnader.

Byrådssak 1237/05 Eierstrategi – De kommunale eiendomsforetakene (vedtatt av byrådet 6. oktober 2005)

2. Foretakene skal tilby gode og brukertilpassede bygg til en kostnadseffektiv pris til de kommunale virksomhetene. Bestiller har ansvaret for å definere egen sektors behov for eiendom. Foretakenes eiendommer skal utvikles og restruktureres for å dekke bydelene og etatens bestillinger. Bestillers planvedtak og overordnede premisser legges til grunn for arbeidet i foretakene.

3. Foretakene må gjennomføre årlige leietakerundersøkelser.

7. Foretakene skal regelmessig gjennomføre analyser og vurderinger om eiendomsmassen er hensiktsmessig med hensyn til brukernes behov, samt i forhold til byggenes standard, kvalitet og verdiutvikling.

9. Eiendomsforetakene skal sikre eiendommene mot videre forfall og bidra til bedre vedlikehold og ivaretagelse av realverdiene. Foretakene må:

- Utarbeide plan for å redusere vedlikeholdsetterslepet
- Analysere og vurdere om en eiendom skal rehabiliteres, saneres eller selges
- Gjennomføre en eventuell rehabilitering, sanering eller salg.

10. Foretakene skal legge til grunn følgende prioritering ved innhenting av vedlikeholdsetterslepet:

- Tiltak for å hindre fare for liv og helse
- Tiltak for å hindre kostnadskrevende følgeskader
- Tiltak for å oppfylle lover og forskrifter

Når det gjelder punkt 3 om årlige leietakerundersøkelser, står det i byrådssaken at disse undersøkelsene skal ha som siktemål å vurdere om foretakene leverer lokaler i samsvar med leietakers behov (s. 9).

Sak 1 for årene 2022–2024

Det framgår av sak 1 2023 at foretakene har en viktig samfunnsrolle i å tilby gode og brukertilpassede bygg, og at drift av skoler og kvaliteten på skoletjenestene er avhengig av at

lokalene har gode arbeidsforhold og bidrar til trivsel for elever og ansatte. I sak 1 for årene 2022–2024 står det at byrådet vil fortsette arbeidet med blant annet å redusere vedlikeholdsetterslepet i kommunens eiendomsmasse, slik at kommunens bygg har god kvalitet og er egnet til formålene. I sak 1 for 2023 og 2024 framkommer det også at verdibevarende vedlikehold, oppgradering og utvikling av eksisterende eiendom er en forutsetning for å nå klimamålene.

Krav til styringssystem

Kommuneloven

Formålet med internkontroll er blant annet å sikre at lover og forskrifter følges. Kapittel 25 i kommuneloven omhandler internkontroll, hvor § 25-1 sier dette:

§ 25-1. Internkontroll i kommunen og fylkeskommunen

Kommuner og fylkeskommuner skal ha internkontroll med administrasjonens virksomhet for å sikre at lover og forskrifter følges. Kommunedirektøren i kommunen og fylkeskommunen er ansvarlig for internkontrollen.

Internkontrollen skal være systematisk og tilpasses virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold.

Ved internkontroll etter denne paragrafen skal kommunedirektøren

- a. utarbeide en beskrivelse av virksomhetens hovedoppgaver, mål og organisering*
- b. ha nødvendige rutiner og prosedyrer*
- c. avdekke og følge opp avvik og risiko for avvik*
- d. dokumentere internkontrollen i den formen og det omfanget som er nødvendig*
- e. evaluere og ved behov forbedre skriftlige prosedyrer og andre tiltak for internkontroll.*

For kommunale foretak stiller kommuneloven tilsvarende krav til internkontroll i § 9-13 og presiserer at daglig leder er ansvarlig for internkontrollen.

Byrådssak 1036/22 Instruks for virksomhetsstyring

Virksomhetsstyring er i henhold til *Instruks for virksomhetsstyring* (byrådssak 1036/22, vedtatt 7. april 2022)

[...] prosessen som omfatter oppfølging av fastsatte mål, planlegging av hvordan målene skal nås, løpende rapportering og risikovurdering, analyser av situasjonen og utforming og iverksetting av korrigerende tiltak for å nå fastsatte mål.

Som del av virksomhetsstyringen skal den enkelte virksomhet definere mål- og resultatkrav i strategi- og årsplaner som beskriver virksomhetens viktigste resultatambisjoner basert på overordnede føringer, jf. punkt 3.1.4.

I punkt 3.1.6 heter det følgende:

Internt i virksomhetene og mellom virksomhet og byrådsavdeling skal det gjennomføres resultatoppfølging med en hyppighet og omfang tilpasset virksomhetens risikonivå og egenart. I resultatoppfølgingen skal status på framdrift og prognose for måloppnåelse synliggjøres. Ved oppståtte eller forventede avvik skal det iverksettes korrigerende tiltak.

Videre skal system for internkontroll etableres, dokumenteres og følges opp i tråd med *Instruks for internkontroll i Oslo kommune*, jf. punkt. 3.4.4 i instruksen for virksomhetsstyring.

Byrådssak 1037/22 Instruks for internkontroll

Formålet med *Instruks for internkontroll i Oslo kommune* (vedtatt 7. april 2022) er blant annet

b) å utdype kravene til internkontroll som framgår mer overordnet i instruks for virksomhetsstyring, for derigjennom blant annet å

- i. sikre grunnlag for effektiv måloppnåelse i henhold til politiske vedtak, tildelt budsjett og relevante lover og forskrifter, instruks og reglementer*
- ii. forebygge styringssvikt og motvirke og bekjempe korrupsjon og misligheter*
- iii. sikre god tjenesteyting og myndighetsutøvelse overfor innbyggerne*
- iv. legge grunnlaget for bedre resultater gjennom helhetlige prosesser for planlegging, gjennomføring, oppfølging og forbedring av kvalitet og effektivitet i oppgaveløsningen*

I del 4 i *Instruks for internkontroll* framkommer krav til internkontroll. Det heter blant annet at det er viktig å sikre at internkontrollen er integrert i driften og oppgaveutøvelsen både på strategisk og operasjonelt nivå.

Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger

Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger har krav knyttet til å ha vedlikeholdsplan og internkontroll. I forskriften § 16 står det følgende når det gjelder vedlikeholdsplan:

Virksomheten skal ha en oppdatert og langsiktig vedlikeholdsplan som sikrer at virksomhetens lokaler og uteområder vedlikeholdes på en helsemessig tilfredsstillende måte.

Forskriften § 18 stiller krav om internkontroll:

Virksomheten skal ha internkontroll for å sikre at kravene i forskriften etterleves.

Internkontrollen skal være systematisk og tilpasset virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold.

Ved internkontroll etter denne paragrafen skal virksomheten

- a. utarbeide en beskrivelse av virksomhetens hovedoppgaver, mål og organisering,*
- b. ha nødvendige rutiner og prosedyrer,*
- c. avdekke og følge opp avvik og risiko for avvik,*
- d. dokumentere internkontrollen i den form og det omfang som er nødvendig, og*
- e. evaluere og ved behov forbedre skriftlige prosedyrer og andre tiltak for internkontroll.*

NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltning i kommunesektoren

NOU 2004: 22 omhandler eiendomsforvaltning i kommunesektoren og slår fast at gode lokaler vil bidra til rasjonell og tilfredsstillende utøvelse av brukernes virksomhet. Dårlige forhold har negative konsekvenser ikke bare for produktiviteten, men også for brukernes arbeids- og oppholdsmiljø og til sist brukernes helse.

I utredningen brukes begrepet «planmessig vedlikehold» om

tiltak som tar sikte på å opprettholde kvaliteten eller forsinke forringelsen av de tekniske egenskapene som er nødvendig for at bygningsdelene skal kunne funksjonere som forutsatt. I dette inngår også utskiftinger av materialer og komponenter, for eksempel utskifting av fugemasse, utskifting av listverk, dører, vinduer osv. Vedlikeholdet sikter altså mot å forlenge den tekniske levetiden til bygningen og bevare estetiske kvaliteter som ellers ville blitt forringet.

Planmessig vedlikehold på et faglig riktig nivå er ifølge utredningen som hovedregel lønnsomt og vil over tid føre til at forvaltningskostnadene blir lavere enn ellers. Å utsette vedlikehold for å spare penger er ifølge utredningen i de fleste tilfeller kortsiktig og gir økte kostnader i de lange løp. I enkelte tilfeller kan det likevel være økonomisk forsvarlig å avvente vedlikehold. Dette gjelder ifølge utredningen blant annet tilfeller der kommunen kan forutse at nye og endrede brukskrav vil gjøre det nødvendig med større ombyggingsarbeider. Dette bør vurderes ved prioriteringen av vedlikeholdstiltak.

Eiendomsutvalget foreslo i NOU-en at det stilles krav om systematisk måling og rapportering av tilstand på bygningsmasse og eiendom. Det framkommer videre i utredningen at når formålet er en rasjonell, kostnadseffektiv og formålseffektiv eiendomsforvaltning, må det i tillegg til fastsettelse av mål, prioriteringer og rammer innhentes informasjon om eiendommens og forvaltningens tilstand sett i forhold til disse kriteriene. Denne tilstandsinformasjonen vil gi grunnlaget for hvilke tiltak det er hensiktsmessig å sette i verk for at kriteriene skal bli oppfylt. Utredningen sier videre at tilstandsinformasjon og planlegging av tiltak er hovedkomponentene i et rasjonelt (målrettet) system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen, og at det blant annet bør foreligge informasjon om eiendommenes tilstand (teknisk, innemiljø og fysisk tilgjengelighet), lovpålagt dokumentasjon (branndokumentasjon, HMS, bygningsmyndighetene) og FDVU-dokumentasjon for øvrig.

Utredningen peker på at vedlikehold krever oversikt og teknisk kunnskap og kompetanse for å bli ivaretatt på riktig måte og for å sikre riktig prioritering av vedlikeholdstiltak. Det blir blant annet påpekt at tette tak og andre utvendige overflater som regel bør prioriteres foran innvendige overflater.

I NOU-en omtales skillet mellom eier-, forvalter- og brukerrollen, de ulike funksjonene som de ulike rollene har når det gjelder eiendommen, og relasjonene rollene har til hverandre. Når kommunen har organisert sin eiendomsforvaltning som et foretak (KF), ivaretas eierrollen både av kommunestyret og av KF-et. Forvalterrollen ivaretas av KF-et alene, eventuelt i samarbeid med brukervirksomheten for visse drifts- og vedlikeholdsfunksjoner. Forvalterrollen forestår blant annet løpende drift og vedlikehold, så langt dette eierens (og ikke brukerens) ansvar. Videre framkommer det at brukerens rettigheter og plikter bør avklares gjennom formelle avtaler. Brukervirksomheten må ifølge utredningen kunne definere eget behov og kommunisere dette til den eiendomsansvarlige. Det pekes på at det kan forventes at eieren, forvalteren og brukeren vil ha ulike interesser, mål og prioriteringer. Ofte blir interessene og oppmerksomheten rettet mot brukervirksomheten, noe som ifølge utredningen gjerne går ut over vedlikeholdet av eiendommen. I utredningen ga utvalget kriterier for god eiendomsforvaltning (NOU 2004: 22, side 39), blant annet følgende:

Hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen, som legger til rette for god faglig kompetanse på alle nivåer i eiendomsforvaltningen, et godt samarbeid og en god gjensidig rolleforståelse med klare ansvarsforhold i trekantforholdet mellom eier, forvalter og bruker.

NS 3424:2012 Tilstandsanalyser av byggverk – innhold og gjennomføring

NS 3424 angir krav til hvordan en tilstandsanalyse skal gjennomføres, og hvordan tilstand skal beskrives, vurderes og dokumenteres. I henhold til standarden er tilstandsgraden et uttrykk for tilstanden som et byggverk eller en del/komponent har i forhold til det valgte referansenivået. Tilstandsanalyser kan gjennomføres på tre nivåer – nivå 1, 2 og 3 – tilpasset formålet med analysen.

Det skal benyttes fire tilstandsgrader, jf. punkt 5.7 i standarden:

- TG 0: Ingen avvik i forhold til referansenivået
- TG 1: Mindre eller moderate avvik
- TG 2: Vesentlige avvik
- TG 3: Stort eller alvorlig avvik
- TGIU: Ikke undersøkt

Det framgår av standardens punkt 6.2 at årsak til registrert avvik skal vurderes og angis for TG 2 og TG 3. Avhengig av hvilket nivå analysen er gjennomført på, skal det enten angis mulige årsaker til avvik eller det skal konkluderes med hensyn til avvik.

Videre skal konsekvenser av registrert tilstand vurderes på byggverksdelsnivå og på et overordnet, helhetlig nivå, jf. punkt 7.1.

I henhold til standarden skal det i hvert tilfelle spesifiseres hvilke konsekvenser som legges til grunn, for eksempel sikkerhet, helse, konsekvens for virksomheten (omdømme, følger av driftsforstyrrelser og avbrudd) og andre brudd på lover og forskrifter.

I punkt 8 «Beskrivelse og prioritering av tiltak» framkommer det at tiltak skal vurderes for TG 2 og TG 3.

Kommunal eiendomsforvaltning – en veileder/verktøykasse for folkevalgte og administrasjon i etablering, drift og utvikling av kommunale eiendomsforetak (2011)

Veilederen/temaheftet er utarbeidet av de etablerte kommunale eiendomsforetakene med råd fra eksterne fagmiljøer og midler fra blant annet Statens bygningstekniske etat via KoBE-prosjektet (Kompetanse for bedre eiendomsforvaltning). I veilederen/temaheftet er blant annet forholdet mellom eier og leietaker omtalt. Det står at det er viktig å klarlegge hvem som skal ha ansvar for hvilke deler av vedlikeholdet; leieavtalen mellom partene må si noe om ansvarsfordelingen.

Det framkommer også av veilederen at det første man bør gjøre etter at man har etablert foretaket, er å få opp en langsiktig vedlikeholdsplan.

Vedlegg 2 Metode

1. Generelt om forvaltningsrevisjon

De sentrale delene av en forvaltningsrevisjon er beskrevet i RSK 001 *Standard for forvaltningsrevisjon*. Standarden er fastsatt av styret i NKRF og er gjort gjeldende som god kommunal revisjonsskikk for forvaltningsrevisjon. De sentrale delene er like for alle forvaltningsrevisjoner. Kort oppsummert bestemmer kontrollutvalget problemstillingen i sin bestilling til Kommunerevisjonen. Kommunerevisjonen utleder relevante revisjonskriterier for problemstillingen. Kriteriene er målestokken som vi holder den reviderte enheten opp mot. For å svare på spørsmålet om hvorvidt enheten når de gitte målene eller oppfyller revisjonskriteriene, samler vi inn relevante data som vi bearbeider og analyserer. Dette gir oss et faktagrunnlag som vi vurderer opp mot revisjonskriteriene. Vurderingene leder fram til Kommunerevisjonens konklusjoner og eventuelle anbefalinger.

2. Beskrivelse av prosjektgjennomføringen

I denne undersøkelsen er Oslobygg KF og Utdanningsetaten reviderte virksomheter. Vi har undersøkt tre skoler: Abildsø skole, Bjørnholt skole og Lakkegata skole. Disse ble valgt ut fra at Oslobyggs vurdering av tilstanden varierte noe, og ut fra at alle skolene hadde en tilstandsgrad over det som var ønskelig for porteføljen samlet sett.

Oppstartsbrev ble sendt til byråden for kultur og næring 11. april 2024 og til byråden for utdanning, Oslobygg KF, styret i Oslobygg KF og Utdanningsetaten 15. april 2024. Oppstartsmøter ble avholdt med Utdanningsetaten 25. april, med Byrådsavdeling for utdanning 2. mai og med Byrådsavdeling for kultur og næring og Oslobygg KF 3. mai 2024.

Kommunerevisjonen sendte utkast til revisjonskriterier til de to byrådsavdelingene, Oslobygg KF og Utdanningsetaten 7. juni 2024. Vi mottok enkelte innspill som ble hensyntatt. Skolene fikk anledning til å gi innspill på revisjonskriteriene i e-post av 20. august 2024, som ikke medførte endringer i kriteriene.

Vi gjennomførte datainnsamlingen i hovedsak i perioden april til oktober 2024.

Faktabeskrivelsene ble sendt til verifisering 15. november, og innspill ble mottatt, vurdert og innarbeidet der det var relevant. Forhåndspresentasjon av Kommunerevisjonens foreløpige vurderinger ble avholdt 18. desember med Oslobygg og Byrådsavdeling for kultur og næring, med Utdanningsetaten 19. desember og med Byrådsavdeling for utdanning 6. januar 2025.

Rapporten ble sendt til uttalelse 10. januar 2025. Det er gjort enkelte justeringer i rapporten på bakgrunn av uttalelsene og som følge av Kommunerevisjonens korrektur.

3. Metode for datainnhenting

Undersøkelsen er i hovedsak basert på innhentet dokumentasjon fra Oslobygg og Utdanningsetaten samt intervjuer med ledere og ansatte i Oslobygg, Utdanningsetaten og de tre skolene. I tillegg har vi gjennomført befaringer på de tre skolene og gjennomgått informasjon om avvik, servicer o.l. i systemet ORRA. Vi gjennomførte datainnsamlingen hovedsakelig i perioden april til oktober 2024. Undersøkelsesperioden har i hovedsak vært 2022 og fram til oktober 2024.

Dokumentasjon

Vi har innhentet dokumentasjon fra Oslobygg, Utdanningsetaten og de tre skolene.

Dokumentene er hentet inn for å belyse rutiner og praksis knyttet til arbeidet med vedlikehold av skoler. Vi har blant annet hentet inn

- Oslobyggs retningslinjer, rutiner og prosedyrer
- leiekontrakter
- tilstandskartlegginger av skoleporteføljen
- årlige vedlikeholdsplaner for skoleporteføljen
- oversikter over gjennomført vedlikehold i skoleporteføljen
- referater fra leietakermøter med de tre utvalgte skolene
- rapport fra leietakerundersøkelser
- referater fra møter i arbeidsmiljøutvalgene på skolene
- dokumentasjon knyttet til avvik, services og kontroller i systemet ORRA

Dokumentasjonen er gjennomgått manuelt.

Vi har også vært i kontakt med bydelene som de tre utvalgte skolene ligger i – Bydel Grünerløkka, Bydel Søndre Nordstrand og Bydel Østensjø – for å få informasjon om godkjenning og eventuelle tilsyn etter forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og fritidsordninger. Bydelene har gitt oss tilgang til rapporter etter slike tilsyn.

Uttrekk og statistikk

Korrelasjon mellom vedlikeholdsinnsats og skolebyggenes tilstandsgrad: For å belyse sammenhengen mellom vedlikeholdsinnsats og skolebyggenes tilstand sammenstilte vi informasjon fra Oslobygg om samlet tilstand for den enkelte skole og oversikter over kostnader for planlagte tiltak i 2023 og 2024. Vi beregnet korrelasjonen mellom summen av planlagte tiltak ved den enkelte skole og den samlede tilstandsgraden til den enkelte skole året før de planlagte tiltakene. Utrekningen ble gjort i Excel.

Avvik i systemet ORRA: Vi eksporterte oversikter fra ORRA over meldte avvik ved de tre skolene, inkludert åpne, lukkede og varige avvik. Vi fjernet avvik som var meldt før 2022. Det var en rekke avvik i oversikten uten en dato for lukking. Disse kontrollerte vi manuelt opp mot informasjonen om det enkelte avvik i ORRA. Der det lå informasjon om lukking, fylte vi inn denne datoen manuelt. Vi la også manuelt inn informasjon om avvik som hadde status som «varige». For avvik som var lukket, beregnet vi deretter antall dager mellom fristdato og dato for lukking. For avvik som ikke var lukket, beregnet vi antall dager mellom frist og uttrekksdato (5. november 2024).

Intervjuer

For å få utdypende informasjon om Oslobyggs og Utdanningsetatens system og praksis for vedlikehold av skoler gjennomførte vi en rekke møter og intervjuer med ledere og ansatte som var involvert i drift og vedlikehold av skolebygninger, både i foretaket, i etaten og på de tre skolene. Vi intervjuet følgende personer i Oslobygg:

- divisjonsdirektør for vedlikeholdsdivisjonen
- seksjonsleder for seksjon analyse

- tre eiendomsforvaltere
- to vedlikeholdsingeniører
- tre tekniske forvaltere

Vi intervjuet følgende personer i Utdanningsetaten og skolene:

- avdelingsdirektør for avdeling skoleanlegg
- rektorene ved de tre skolene
- tre verneombud

Intervjuene var semistrukturerte, det vil si at vi hadde forberedt spørsmål på forhånd og stilte oppfølgingsspørsmål underveis. Intervjuene varte mellom 15 minutter og opp mot 2 timer. Flertallet av intervjuene ble gjennomført som fysiske møter, noen ble gjennomført via Teams, og ett ble gjennomført på telefon. Vi utarbeidet referater i etterkant av intervjuene, og samtlige referater er verifisert av de intervjuede. Ved gjennomgang av referatene så vi etter gitte temaer på tvers av disse.

Vi har også vært i kontakt med skolenes FAU med spørsmål om det er forhold ved vedlikeholdet av skolene de ønsket å formidle til oss. Ingen av FAU-ene svarte på dette. Videre har vi invitert foreldrene i én klasse ved hver av skolene til å ta kontakt hvis de ønsket å formidle noe om vedlikeholdet av skolen. Heller ikke her fikk vi svar.

Observasjon/befaringer

For å få et eget inntrykk av tilstanden til de utvalgte tre skolene gjennomførte vi befaringer av bygningene. Befaringene ble gjennomført sammen med aktuelle tekniske forvaltere i Oslobygg og vaktmesterne på de tre skolene. På to av skolene deltok i tillegg representanter for skoleledelsen.

I forkant av befaringene hadde vi utarbeidet et observasjonsskjema med kontrollpunkter som vi ønsket å undersøke som del av befaringen. Observasjonsskjemaet og kontrollpunktene tok utgangspunkt i dokumentgjennomgang og intervjuer der vi hadde fått informasjon om svakheter ved skolebyggene og tiltak som hadde blitt utført de senere år.

Under befaringene noterte vi observasjonene våre i dette skjemaet, i tillegg tok vi bilder og stilte spørsmål til de reviderte. Informasjon som de reviderte ga, og som er brukt i rapporten, er verifisert, hovedsakelig i forbindelse med verifisering av faktabeskrivelsen.

Befaringene hadde en varighet på rundt to timer.

Luftmålinger

På Lakkegata skole var det et SD-anlegg (sentral driftskontroll) som målte luftkvaliteten i rommene på skolen. Vi innhentet resultater fra disse luftmålingene fra Oslobygg. For å få informasjon om luftkvaliteten både når det har vært varmt og kaldt ute, valgte vi to ulike perioder, en toukersperiode i februar 2024 og en toukersperiode i mai-juni 2024. Vi innhentet informasjon om til sammen 21 rom på skolen, fordelt på de fire byggene – administrasjonsbygget, hovedbygget, gamle gymsal og nye gymsal. Blant rommene var flere klasserom, gymsaler, sløydsl, kontorer, arbeidsrom for lærere og personalrom. Vi har også innhentet informasjon om temperaturtrender for de samme rommene, en periode i februar og en periode i mai-juni.

Ved Abildsø skole og Bjørnholt skole var det ikke tilsvarende system. Vi fikk derfor låne luftmålere av Oslobygg, som vi med bistand fra foretaket fikk plassert ut på de to skolene. Luftmålerne var plassert ut på fem utvalgte rom på hver av skolene i én uke. På Abildsø skole ble målingene gjennomført i tre av byggene på skolen i perioden 29. oktober–5. november 2024. Blant de fem rommene var rektors kontor, et arbeidsrom for lærere og tre klasserom. På Bjørnholt skole ble målingene gjennomført i perioden 22.–29. oktober. Blant de fem rommene var det ett arbeidsrom for lærere, tre ordinære klasserom og ett mat og helse-rom. Etter at luftmålingene var gjennomført, ga Oslobygg oss tilgang til resultatene fra målingene.

4. Behandling av personopplysninger

Formålet med Kommunerevisjonens innhenting, behandling og oppbevaring av personopplysninger er å utføre den lovbestemte revisjonen av Oslo kommune. Hvilke personopplysninger vi samler inn og behandler, avhenger av hvilken informasjon vi trengte for å gjennomføre undersøkelsen. Personopplysningene vil kunne være opplysninger som kommunen er pålagt å innhente, som av andre grunner er i kommunens systemer, som ansatte plikter å oppgi til Kommunerevisjonen, eller som er gitt frivillig. I denne undersøkelsen har vi i liten grad behandlet personopplysninger, men noen slike opplysninger har blitt behandlet i intervjureferater.

Kommunerevisjonen følger bestemmelsene i personopplysningsloven og legger vekt på å begrense lagringen av personopplysninger. Vi legger vekt på bare å innhente data som er relevante for formålet med undersøkelsen. Vi tar bare vare på personopplysninger som er nødvendige for dokumentasjon av arbeidet vi utfører. Personopplysninger lagres utilgjengelig for uvedkommende.

Retten til å få slettet personopplysninger er blant annet styrt av at Kommunerevisjonen har ti års lagringsplikt for dokumentasjon av revisjonene.

For ytterligere informasjon om Kommunerevisjonens ansvar for og behandling av personopplysninger, se vår [personvernerklæring](#).

5. Gyldighet og pålitelighet

For å kvalitetssikre datagrunnlaget har vi vurdert dataenes gyldighet (validitet) og pålitelighet (reliabilitet). Gyldighet refererer til hvor godt man klarer å måle det man har til hensikt å måle eller undersøke. Pålitelighet refererer til hvor nøyaktig innsamlingen av data har vært, og i hvilken grad innsamlingen har vært fri for systematiske skjevheter.

Forvaltningsrevisjonens tema, vedlikehold, kan defineres og forstås på ulike måter. Vi har beskrevet i rapporten hvilken forståelse vi har lagt i begrepet. Ettersom området er komplekst, har vi holdt oss på et overordnet nivå.

Når det gjaldt beregningen av korrelasjon mellom vedlikeholdsinnsats og skolebyggenes tilstandsgrad, var ikke Oslobygg og Kommunerevisjonen helt enige i bruken av denne beregningen i forbindelse med verifisering av faktabeskrivelsen. Kommunerevisjonen har i det aktuelle kapittelet gjort rede for foretakets synspunkter. Vi har også benyttet beregningen med varsomhet og ikke brukt den mer enn vi mener det er grunnlag for.

Dataenes gyldighet og pålitelighet har vært vurdert og kvalitetssikret internt i Kommunerevisjonen. Kvalitetssikringen er gjennomført av andre personer enn de som har samlet inn og analysert dataene. Kommunerevisjonen har også kvalitetssikret at revisjonskriteriene er relevante for undersøkelsens problemstilling, både gjennom intern kvalitetssikring og ved at Byrådsavdeling for kultur og næring, Byrådsavdeling for utdanning, Oslobygg, Utdanningsetaten og de tre skolene har hatt mulighet til å kommentere kriteriene.

De tre utvalgte skolene er ikke representative for hele skoleporteføljen. Der faktagrunnlaget eller vurderingene våre kun baserer seg på opplysninger om eller observasjoner gjort ved de tre skolene, har vi tydeliggjort dette i rapporten.

For å styrke påliteligheten til dataene har vi innhentet informasjon både ved hjelp av ulike metoder og fra ulike kilder. Datagrunnlaget er triangulert ved gjennomgang av dokumentasjon, intervjuer, observasjoner og statistisk analyse innenfor undersøkelsens rammer. For å sikre oss at vi gjengir utsagn fra intervjuer på en korrekt måte, er alle referatene verifisert av informantene. Kommunerevisjonens beskrivelser, vurderinger og konklusjoner er avpasset de mulighetene og begrensningene som ligger i datagrunnlaget. Samlet sett mener vi at de innsamlede dataene er tilstrekkelig gyldige og pålitelige for vurderingene og konklusjonene våre.

Vedlegg 3 Mer om Oslobyggs finansieringsmodell

I det følgende står mer utfyllende informasjon om Oslobyggs finansieringsmodell som er oppsummert i rapportens kapittel 3.3. Redegjørelsen er basert på informasjon fra Oslobygg.

Inntektene til Oslobygg kommer i all hovedsak fra husleie betalt av andre kommunale virksomheter. Husleieinntektene til Oslobygg består av en kapitaldel og en FDV-del. Føringerne for beregning av husleie er at denne skal være kostnadsdekkende. Under følger en kort beskrivelse av prinsipper for beregning av husleie.

Husleiens kapitaldel:

Gjeldende føring fra Byrådsavdeling for kultur og næring for nedbetaling av en investering via husleie er 40 års annuitet med utgangspunkt i prosjektets styringsramme (P50) som ligger til grunn for vedtak om prosjektgjennomføring. Husleiekontraktene inngås med 20 års varighet.

Når det gjelder rentekostnader, er byrådsavdelingens føringer at det i leieberegningen skal legges til grunn den rentesatsen som er oppgitt i Sak1/Dok3 for året leiekontrakten inngås, og reguleres ikke over leieperioden. Lån i lånefondet betales ned over 40 år med flytende rente og medfører et avvik mellom kapitalleie og kapitalkostnad over leieperioden. Siden 2021 har rentenivået økt, noe som dermed har påvirket Oslobyggs driftsbudsjett.

Husleiens FDV-del:

Gjeldende føring fra Byrådsavdeling for kultur og næring for kostnadsdekkende leie er at det skal være fast FDV-leie uten påslag for øvrige kostnader, og at denne skal baseres på egne eller markedsmessige nøkkeltall, LCC-analyse eller lignende. FDV-leien skal dekke kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av bygningsmassen. Som hovedregel er det ikke anledning til å justere leien etter at kontraktene er inngått. Nøkkeltallene for FDV-leie som er benyttet i de eldre leiekontraktene, er ifølge Oslobygg generelt for lave og dekker ikke de reelle FDV-kostnadene i Oslobygg.

Kostnader til utskiftning er ifølge Oslobygg ikke inkludert i FDV-leien. Utskiftningskostnader oppstår når bygningsdeler har nådd sin levetid og må skiftes ut med nye for å opprettholde byggets standard og verdi. Utskiftning er viktig for å kunne drive et verdibevarende vedlikehold. I praksis er det ufordelte rehabiliteringsmidler som finansierer utskiftningstiltak for å ta igjen det vedlikeholdsetterslepet som ikke blir dekket gjennom større rehabiliteringer med egen investeringsramme. Rehabiliteringsmidler er investeringsmidler som blir tildelt på BYS-nivå gjennom de ordinære budsjettprosessene, og får ikke husleievirkning.

Investeringsmidler uten husleievirkning (ufordelte rehabiliteringsmidler)

Disse midlene er primært ment for å innhente vedlikeholdsetterslep og tildeles per formål.

Vedlegg 4 Nærmere om tilstanden til de tre utvalgte skolene

I det følgende er det gjengitt utfyllende informasjon om tilstanden til de tre undersøkte skolene som er oppsummert i rapportens kapittel 3.4.3.

Abildsø skole

Abildsø skole består av seks bygninger. I tillegg er det en nyrehabilitert rektorbolig som skolen per høsten 2024 ikke disponerte.

Tabell 4**Feil! Fant ikke referanse-kilden.** viser tilstandsgraden til de seks ulike bygningene og tilstandsgraden for skolen samlet.

Tabell 4 Abildsø skoles tilstand per 2024.

Bygning	Samlet	Bygg	VVS	El-kraft	Tele og automasjon	Andre installasjoner	Utendørs
Gymsal	2,9	3,0	3,0	3,0	2,0	3,0	3,0
Betongen	2,9	3,0	3,0	3,0	2,0	3,0	3,0
Klokkebygget	2,9	3,0	3,0	3,0	2,0	3,0	3,0
Skipet	2,8	2,7	3,0	3,0	2,0	3,0	3,0
U-blokka	3,0	3,0	3,0	3,0	2,0	3,0	3,0
S-klassen	2,0	2,0	2,2	2,0	1,0		3,0
Totalt	2,8	2,8	2,9	2,9	2,1	3,0	3,0

Note: Kilde er Oslobyggs egenvurdering av skolebygningene, tilstandsvurdering 2024.

Tabellen viser at fem av seks bygg ble vurdert å ha relativt lik tilstand med en samlet verdi på mellom 2,8 og 3,0. VVS og elkraft, andre installasjoner og utendørs var områdene med dårligst tilstand der de fem byggene hadde dårligst mulig tilstandsgrad. Ett bygg skilte seg ut med en samlet tilstandsgrad på 2,0.

Alle informantene vi snakket med, omtalte Abildsø skole som en skole med dårlig tilstand og fortalte den hadde vært i dårlig tilstand over lang tid. Skolen hadde ifølge en ansatt i Oslobygg vært definert som utgående kapasitet siden 2015, se forklaring på «utgående kapasitet» i delkapittel 4.5. Informanten med lengst erfaring med bygningen hadde kjent den siden 2017. Vedkommende mente tilstanden var ille allerede i 2017. Av forhold som ble nevnt av informantene, var

- at yttervegger og vinduer var dårlig isolert
- at vinduene vendte utover og mange var spikret igjen
- at takene ofte lakk
- at det var små klasserom i forhold til antall elever
- at kjellerne hadde flere rom som ikke var egnet for skolebruk
- at ventilasjonsanlegget ikke klarte å sørge for nok luft i klasserommene. Dette problemet ble forsterket av dårlig solskjerming.
- at elanlegg og hovedtavler var gamle. Dette ga økt risiko for brann, en risiko som overvåkes via termofotografering og jevnlig tilsyn utført av skolens vaktmester.

- at skolegården i stor grad var asfalt, at gjerdene var dårlig vedlikeholdt, og at deler av skolegården var for bratt
- at det var svakheter i ringmur og grunnmur for tre av byggene
- at den ene heisen ifølge verneombudet var stengt, siden det var en rundt meter vann i heissjakten

Kommunerevisjonen gjennomførte en befaringsreise av skolen 10. oktober 2024. På befaringsreisen så vi blant annet

- skråtak uten fallsikring. På ett av takene hadde Telia og Telenor basestasjoner. Vi så flere baller på takene.
- eksempler på takbelysning som ikke fungerte. I møte med rektoren ble vi fortalt at skolen hadde over 30 lyskilder der mange var utgående sortiment som gjorde det vanskelig å få skaffet nye.
- på ventilasjonsaggregatene. Ifølge rektoren og teknisk forvalter hadde skolen 37 ventilasjonsaggregater. På befaringsreisen så vi at flere av disse var plassert i rom i gangene. I tilstøtende klasserom kunne vi høre susing fra aggregatet.
- terrazzogulv i et flertall av gangene. Gulvene framsto lite slitt. Vi ble fortalt at denne typen gulv var svært holdbar, men at det ikke var så vanlig å benytte i nybygg.
- setningsskader både innvendig og utvendig i flere bygg. Vi så flere bevegelsessensorer som var montert.
- vegger der betongen syntes å være oppsmuldret/porøs. Vi så eksempelvis enkelte dørkarmer som delvis hadde løsnet fra selve veggen, og en radiator hadde løsnet og var festet til veggen med patentbånd.
- mye trapper. Disse gjorde bygningene lite tilgjengelige for personer med nedsatt mobilitet.
- vaiere som hang i en av trappegangene. Vi ble fortalt at dette var for å sikre himlingskonstruksjonen.
- grei estetisk stand. Rent estetisk framsto skolen som relativt fin, der veggene flere steder framsto nymalt.
- elektriske ovner. I flere rom var det elektriske ovner i tillegg til skolens ventilasjonssystem.
- mangel på brannhemmende maling. I gymbygget var treveggene ifølge teknisk forvalter ikke malt med brannhemmende maling.
- bratte helninger. Skolegården hadde flere steder bratt helning.





Bjørnholt skole

Bjørnholt skole består av en bygning som er delt inn i fire ulike deler. Skolen var ifølge saksbehandlingssystemet ORRA ny i år 2001. Tabell 5 viser Oslobyggs egenvurdering av tilstanden til skolen.

Tabell 5 Bjørnholt skoles tilstand i 2024.

Bygning	Samlet	Bygg	VVS	Elkraft	Tele og automasjon	Andre installasjoner	Utendørs
Bjørnholt	1,6	1,6	1,8	1,5	2,0	2,0	1,0

Note: Kilde er Oslobyggs egenvurdering av skolebygningene, tilstandsvurdering 2024.

Samlet var tilstanden til Bjørnholt skole vurdert til 1,6 i 2024. Dette gjør den til skolen med best tilstandsgrad blant de tre vi har undersøkt nærmere. «Tele og automasjon» og «Andre installasjoner» var kategoriene som skåret dårligst, mens «Utendørs» var kategorien som skåret best.

Rektoren viste til at skolen ikke var et gammelt bygg, men at den begynte å bære preg av slitasje. Rektor uttalte at hennes opplevelse var at det de siste fem årene ikke hadde vært gjennomført tilstrekkelig vedlikehold ved skolen, og i 2024 var det ifølge rektoren ikke avsatt midler til vedlikehold ved skolen.

Et problem ved skolen var at låsesylindrene hadde gått ut av produksjon slik at skolen ikke kunne bestille nye låsesylindere. På befaring ved skolen så vi eksempler på at det var vanskelig å låse opp dører. Ifølge en informant i Oslobygg er låsesylindere leietakerens ansvar. Avdelingsdirektøren for skoleanlegg i Utdanningsetaten var enig i at det var leietakerens ansvar, og pekte på at dette var en utfordring ved andre skoler enn Bjørnholt, og at det derfor var av interesse hvilke løsninger som ble valgt av utføreren når skolen ble bygget eller totalrehabilitert, og også hvor robust låsesystemet var.

Rektoren viste videre til at det hadde vært flere tilfeller av stans av skolens to heiser, blant annet på grunn av problemer med heisdørene. På befaringene sto den ene heisen, for Kommunerevisjonens ansatte framsto det som at problemet skyldtes heisdørene. Høsten 2024 var det en elev som brukte rullestol, og enkelte ansatte som ikke kunne gå i trapper.

Rektorens erfaring var at det var mindre maling av vegger nå enn før pandemien. I 2024 var det ifølge rektoren ikke avsatt midler til maling uten at hun hadde fått en begrunnelse for

dette. Ved Kommunerevisjonens befarings av skolen opplevde vi Bjørnholt som den minst innbydende rent estetisk. Verneombudet ved skolen uttrykte at vedkommende opplevde at skolebygningen innvendig hadde et fengselspreg over seg.

Ifølge en informant i Oslobygg var det mye bra med skolebygningen, men han pekte på at enkelte ting begynte å bli modent for utskiftning. Fasaden er av mur og er vedlikeholdsfri, og tilstanden er bra, men inne måtte noe oppgraderes, blant annet sanitæranlegg, ifølge informanten. Det var også behov for innvendig overflatebehandling og skifte av gulv.

Befaringen viste at solskjermingen i flere rom var ødelagt. Ifølge informanten i Oslobygg hadde rektoren meldt inn ønsker knyttet til utbedringer av solskjermingen. Informanten mente at skadene skyldtes for hard bruk. Vanligvis ble det bestilt en årlig service til solskjermingen, men det ble ikke gjennomført sommeren 2024.



Lakkegata skole

Lakkegata skole ble grunnlagt i 1900 og består av fire bygninger. Tabell 6 viser skolens tilstand.

Tabell 6 Lakkegata skoles tilstand 2024.

Bygning	Samlet	Bygging	VVS	Elkraft	Tele og automasjon	Andre installasjoner	Utendørs
Hovedbygning	1,7	1,6	1,9	2,1	1,0	2,0	2,0
Administrasjon	2,1	1,9	2,5	2,0	2,0	2,0	2,0
Gammel gymbygning	2,3	2,3	2,3	2,5	2,0	2,0	2,0
Ny gymbygning	1,3	1,5	1,0	1,0	1,0	1,0	1,6
Totalt	1,8	1,7	1,9	2,1	1,2	1,9	2,0

Note: Kilde er Oslobyggs egenvurdering av skolebygningene. Tilstandsvurdering 2024.

Tabellen viser at samlet tilstandsgrad var 1,8. Den nye gymbygningen hadde klart best tilstand, mens den gamle gymbygningen hadde dårligst tilstand.

Ifølge rektoren er Lakkegata en gammel skole, men samlet sett ser skolen innbydende ut. Han trakk fram flere tiltak som hadde bidratt til dette, blant annet nytt skolekjøkken og AKS-kjøkken, tiltak for å bedre akustikk i gangen og klasserom og at store gymsal var pusset opp. Av forhold han mente trengte utbedring, var toalettene, lysstoffrør som ikke lenger var lovlige, og dårlig ventilasjon. I tillegg viste han til at takvindue i øverste etasje i hovedbygningen lakk, og at det var problemer med å åpne og lukke vinduene. På befaringen testet vi to av heisene på skolen. Begge virket som de skulle, men begge tok også lang tid. Den ene heisen brukte et drøyt minutt fra fjerde til første etasje. Videre pekte rektoren på at skolegården var i dårlig forfatning.





Vedlegg 5 Uttalelse fra byråden for kultur og næring

Byrådsavdeling for kultur og næring



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Unntatt offentlighet
Offl. § 5 andre ledd

Deres ref.:
24/105 - 41

Vår ref. (saksnr.):
24/2281 - 9

Saksbeh.:
Sjur Garaas, 905 30 261

Dato:
07.02.2025

Rapport til uttalelse om vedlikehold av skoler – Tilbakemelding fra KON – Tilbakemelding fra KON

Vi viser til brev fra Kommunerevisjonen om rapport om vedlikehold av skoler, sendt byråden for kultur og næring til uttalelse. Frist for uttalelse er fredag 7. februar 2025. Kommunerevisjonen ber om at syv konkrete spørsmål besvares i uttalelsen.

Om undersøkelsen

Oslobygg KF har ansvar for å forvalte, drifte og vedlikehold kommunale bygg og anlegg, deriblant skolebygg, slik at de er godt egnet til formålet. Utdanningsetaten har ansvar for resten, eksempelvis renhold, inventer og utbedring etter hærverk. Et eventuelt manglende vedlikehold og rehabilitering innebærer økt forfall, reduserte eiendomsverdier og økte utgifter over tid.

Formålet med undersøkelsen har vært å gi kontrollutvalget og bystyret informasjon om Oslobyggs og Utdanningsetatens arbeid med vedlikehold av skoler, og peke på eventuelle svakheter og mangler i den forbindelse. Undersøkelsens problemstilling har vært:

Har Oslobygg og Utdanningsetaten sørget for tilstrekkelig system for vedlikehold av skolebygninger?

Revisjonskriterier:

- Oslobygg og Utdanningsetaten bør ha et system for vedlikehold som opprettholder byggenes realverdi
- Oslobygg og utdanningsetaten bør ha et system for vedlikehold som sikrer et tilfredsstillende fysisk arbeids- og opplæringsmiljø

Metode:

Undersøkelsen er gjennomført i Oslobygg og Utdanningsetaten. Kommunerevisjonen har undersøkt hele skoleporteføljen, og sett nærmere på tre utvalgte skoler: Abildsø skole, Bjørnholt skole og Lakkegata skole. Ved valg av skolene la Kommunerevisjonen blant annet vekt på å velge skoler med noe ulike tilstandsgrader. Kommunerevisjonen har i hovedsak basert seg på dokumentgjennomgang, statistikk og intervjuer. I tillegg har Kommunerevisjonen gjennomført befaringer ved de utvalgte skolene.

 Oslo kommune
Byrådsavdeling for kultur og næring

Besøksadresse:
Olav V gate 4
Postadresse:
Rådhuset, 0037 OSLO

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 997703634
oslo.kommune.no

Undersøkelsesperioden har i hovedsak vært 2022 og fram til oktober 2024. Kommunerevisjonen gjennomførte datainnsamlingen i hovedsak i perioden april til oktober 2024.

Hovedkonklusjon:

«Oslobygg KF og Utdanningsetaten hadde et system for vedlikehold av skoler. Det var imidlertid enkelte svakheter og det synes som det ikke har vært en tilstrekkelig helhet i vedlikeholdsarbeidet. Dette gir risiko for at det ikke er de riktige tiltakene som har blitt iverksatt. Det har ikke vært utført tilstrekkelig vedlikehold for å opprette skolebygningenes realverdi.

Samlet sett har det vært svakheter og mangler ved elever og ansattes fysiske arbeids- og læringsmiljø ved de tre undersøkte skolene. Dette inkluderer forhold som har hatt betydning for elevers og ansattes sikkerhet.»

Kommunerevisjonens anbefalinger er:

- Oslobygg bør iverksette tiltak som bidrar til et mer helhetlig vedlikeholdsarbeid.
- Oslobygg og Utdanningsetaten bør vurdere tiltak for å sikre at ansatte og elever i Oslo skolen har et tilfredsstillende fysisk arbeids- og læringsmiljø.
- Utdanningsetaten bør vurdere tiltak som sikrer raskere avklaring av skolebygg der byggene er i dårlig tilstand. I situasjoner der slike avklaringer tar tid bør Oslobygg vurdere tiltak som ivaretar ansattes og elevers fysiske arbeids- og læringsmiljø.

Spørsmål:

Kommunerevisjonen ber om svar på følgende spørsmål:

1. Har informasjonen ved oppstart og gjennomføring av prosjektet vært tilstrekkelig?

Ja.

2. Har byråden kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?

KON anbefalte i sine merknader til revisjonskriterier at Kommunerevisjonen burde anskaffe ekstern bistand da eiendomsforvaltning er et omfattende og teknisk komplisert fagfelt. Dette ble i det etterfølgende arbeidet ikke gjort. KON mener dette ville styrket revisjonen.

Videre mener KON at Kommunerevisjonens beskrivelser av vedlikeholdsmidler sett opp mot areal ikke gjenspeiler de ulike bygningenes tekniske kompleksitet på en slik måte at dette gir et meningsfullt sammenlikningsgrunnlag.

3. Har byråden kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Nei.

4. Hva er byrådets samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?

KON viser til Oslobyggs samlede merknader til rapporten som vi anser som faglig gode vurderinger.

Byrådsavdelingen mener det er enkelte overordnede forutsetninger som ikke er tilstrekkelig belyst i rapporten og som innebærer at noen av Kommunerevisjonens konklusjoner bør justeres.

Opprettelsen av eiendomsforetakene er et resultat av Oslo kommunes eiendomsreform som ble gjennomført i 2002-2004, der målet var å profesjonalisere kommunens forvaltning av formålsbygg og sørge for prioritering av bygningsmessig vedlikehold. Denne eiendomsreformen hadde formelt utspring i Bystyrets vedtak av 02.12.1998 "Oslo kommunes eiendomsforvaltning – Prinsippsak, mål og strategier" (Bystyresak 840/98), der hovedmålsettingene for kommunens eiendomsforvaltning ble fastsatt:

- At eiendommene skal være en effektiv innsatsfaktor i den kommunale tjenesteytingen
- At forvaltningen av kommunens eiendommer skal være kostnadseffektiv
- At realverdien av kommunens eiendommer skal ivaretas

Bakgrunnen for etableringen av Oslobygg KF i 2020 var blant annet at et sammenslått foretak vil ha større økonomisk fleksibilitet. Eksempelvis vil Oslobygg i større grad kunne drive porteføljestyling hvor disponible vedlikeholdsmidler kan benyttes mest mulig kostnadseffektivt gjennom riktige prioriteringer innenfor hele porteføljen. Oslobyggs vedtektsfestede formål er å «eie, forvalte, utvikle og bygge formålsbygg for kommunen slik at de er tilrettelagt for effektiv tjenesteproduksjon. Foretaket skal forvalte realverdiene som eiendommene representerer gjennom kostnadseffektivt vedlikehold, drift, forvaltning og utvikling av eiendommene. Foretaket skal være bransjeledende innenfor formålene sine, herunder bærekraft- og miljø, teknologiutvikling og teknisk kvalitet, sambruk og arealeffektivitet.»

Formålet med eiendomsreformen og opprettelsen av Oslobygg bør fremkomme i rapporten. Dette har også betydning for konklusjonene som Kommunerevisjonen trekker. Byrådsavdelingen vil særlig trekke frem følgende forhold:

- Kommunerevisjonen konkluderer med at det ikke er utført tilstrekkelig vedlikehold til å opprettholde skolebygningenes realverdi. Det bør imidlertid fremkomme tydelig at Oslobyggs husleiemidler ikke er tilstrekkelig til å opprettholde byggenes realverdi. Det vil derfor alltid være behov for streng prioritering mellom vedlikeholdstiltak. Oslobyggs vedtektsfestede formål er ikke å opprettholde realverdien på til enhver tid samme nivå. Vedlikeholdsinnsetningen skal derimot være kostnadseffektiv innenfor foretakets rammer.
- Kommunerevisjonen har valgt ut tre eksempelskoler for sin revisjon. Selv om det fremgår at revisjonen har undersøkt hele skoleporteføljen, synes det likevel som om konklusjonene i stor grad er trukket på bakgrunn av funn fra de tre skolene som er særskilt undersøkt. Oslobygg forvalter totalt 190 skoleanlegg og observerte detaljer fra de tre valgte eksempelskolene har derfor ikke tilstrekkelig relevans for helheten i Oslobyggs portefølje. KON mener det f.eks ville vært mulig å konsentrere gjennomgangen av eksempelskolene til avvik med større konsekvenser enn rent estetiske tiltak. I en situasjon hvor de økonomiske rammene krever strenge prioriteringer vil det dessverre ofte være nødvendig å nedprioritere estetisk vedlikehold.
- Det konkluderes med at Oslobygg i liten grad har vektlagt skolenes innspill til ønskede vedlikeholdstiltak. Byrådsavdelingen er enig i at det er viktig med god dialog mellom eiendomsforvalter og leietakere. Samtidig bør det fremkomme tydelig at eiendomsreformen i Oslo kommune, og opprettelsen av eiendomsforetakene, var begrunnet i behovet for å profesjonalisere eiendomsforvaltningen og skille denne fra kjernevirksomheten. Dette innebærer at det er huseier som skal og bør ta beslutningen om hvilke tiltak som kan prioriteres innenfor gjeldende økonomiske rammer.

5. Har byråden iverksatt eller vil byråden vurdere tiltak basert på rapporten? I tilfelle hvilke og når skal de gjennomføres?

Rapporten inneholder ikke anbefalinger som retter seg mot byrådsavdelingen direkte. KON følger opp Oslobygg og deres arbeid med vedlikehold og rehabilitering av egen eiendomsportefølje i den ordinære styringsdialogen.

6. Oppfattes rapporten som nyttig? Oppgi begrunnelse hvis dette ikke allerede har framkommet som svar på ovenstående spørsmål.

KON mener revisjoner er et viktig element i kommunens forbedringsarbeid. I lys av våre merknader ovenfor mener vi rapporten hadde vært nyttigere hvis grepene vi har pekt på hadde blitt hensyntatt.

7. Har byråden kommentarer til rapportens oppbygning eller språkbruk?

Nei

Vennlig hilsen

Anita Leirvik North

byråd

Vedlegg 6 Uttalelse fra byråden for utdanning

Byrådsavdeling for utdanning



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Unntatt offentlighet
Offl. § 5 andre ledd

Deres ref.:
24/105 - 42

Vår ref. (saksnr.):
24/2281 - 8

Saksbeh.:
Erik Aschehoug, 97175781

Dato:
31.01.2025

Rapport til uttalelse: Vedlikehold av skoler

Viser til oversendt rapport vedørende Vedlikehold av skoler datert 09.01.2025. Byråd for utdanning er bedt om å gi uttalelse til rapporten og det er konkretisert flere spørsmål Kommunerevisjonen ønsker svar på. Jeg vil nedenunder komme med min tilbakemelding til hvert spørsmål.

1. *Har informasjonen ved oppstart og gjennomføring av prosjektet vært tilstrekkelig?*

Det har vært god informasjon til Byrådsavdeling for utdanning under oppstart og gjennomføring av prosjektet.

2. *Har byråden kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?*

Rapporten baserer seg på dokumentgjennomgang, statistikk og intervjuer for å kartlegge skoleanleggsporteføljen og vurdere problemstillingen; Har Oslobygg og Utdanningsetaten sørget for tilstrekkelig system for vedlikehold av skolebygninger. Rapporten viser at prosjektet har satt seg grundig inn i utfordringer knyttet til vedlikehold av skoleanleggsporteføljen og skal ha ros for bruk av flere kilder, herunder også case fra skolene Abildsø, Bjørnholt og Lakkegata. Kildene og dataene later til å være etterrettelige, etterprøvbare, og relevante for å belyse problemstillingen.

3. *Har byråden kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?*

Det er formulert to revisjonskriterier:

- Oslobygg og Utdanningsetaten bør ha et system for vedlikehold som opprettholder byggenes realverdi.
- Oslobygg og Utdanningsetaten bør ha et system for vedlikehold som sikrer et tilfredsstillende fysisk arbeids- og opplæringsmiljø.

Revisjonskriteriene er særdeles relevante og viktige for Oslo kommune som skoleeier. Det er helt avgjørende at det finnes system for vedlikehold som opprettholder byggenes realverdi

 Oslo kommune
Byrådsavdeling for utdanning

Besøksadresse:
Rådhuset
Postadresse:
Rådhuset, 0037 OSLO

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974767597
oslo.kommune.no

ettersom mangel på dette vil føre til at bygningenes verdi forringes og krever større investeringer og ressursbruk. Bygningsmessig realverdi henger også sammen med fysisk arbeids- og opplæringsmiljø, og lavere realverdi vil nok i de fleste tilfeller negativt påvirke arbeids- og opplæringsmiljø.

Under vurdering av hvorvidt byggenes realverdi opprettholdes legger jeg merke til vedlikeholdsmidler til skole over driftsbudsjett i perioden 2022-2024 er forholdsmessig prioritert langt lavere enn andre formålsbygg. Dette gjelder også for investeringsbudsjettet i samme periode. Videre registrerer jeg at det ikke benyttes alle midlene som er satt av til vedlikeholdstiltak. Kommunerevisjonen vurderer at det ikke har vært en tilstrekkelig helhet i vedlikeholdsarbeidet og at det ikke er utført tilstrekkelig vedlikehold for å opprettholde skolebygningenes realverdi. Dette er en uheldig utvikling.

Kommunerevisjonen mener det også er svakheter og mangler når det kommer til elever og ansattes fysiske arbeids- og læringsmiljø. Dette basert på vurderinger gjort vedrørende de tre skolene, men også vurderinger av den generelle tilstandsgraden for ventilasjonsanlegg i skoleanleggsporteføljen. Jeg mener at alle elever og ansatte skal ha gode nok arbeids- og læringsmiljø at det må vurderes hvordan dette kan bedre ivaretas.

4. *Hva er byrådets samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?*

Jeg mener rapporten er meget nyttig og bidrar til kunnskap på et felt som er viktig for Oslo kommune. Jeg registrerer at Oslobygg KF og Utdanningsetaten har systemer for vedlikehold av skoler, men at enkelte svakheter gjør at det synes som det ikke har vært en tilstrekkelig helhet i vedlikeholdsarbeidet. Tilstanden for skoleanleggsporteføljen har forverret seg i perioden 2022-2024, noe som er alvorlig. Det er Oslobygg KF som har hovedansvar for å opprettholde bygningens realverdi, og dette ansvaret ligger derfor under Byråd for kultur og næring.

Jeg registrerer også at det kan oppstå uheldige situasjoner der skoleanlegg har rehabiliteringsbehov, men er avhengig av investeringer og utredninger hvor bestiller er ansvarlig for fremdriften, som tilfellet ved Abildsø skole. Denne problemstillingen vil jeg to opp med underliggende etat for å komme til bunns i. Det er også viktig å understreke at situasjonen som er beskrevet i rapporten ikke er et resultat av dette byrådets styring ettersom utfordringene har oppstått før dette byrådet tok over.

Jeg merker meg også at uklarhet rundt hva som betegnes som normal slitasje og hærverk der brukerne i hovedsak er barn. Uenighet mellom skolene og Oslobygg KF medfører at skolene selv må bære kostnaden. Dette kan bety mindre midler til opplæringstiltak, noe som er uheldig.

5. *Har byråden iverksatt eller vil byråden vurdere tiltak basert på rapporten? I tilfelle hvilke og når skal de gjennomføres?*

I rapporten anbefaler to tiltak som bør følges opp av fra min side. Det ene at Utdanningsetaten, sammen med Oslobygg, bør vurdere tiltak for å sikre at ansatte og elever i Osloskolen har et tilfredsstillende fysisk arbeids- og læringsmiljø. Det andre er at Utdanningsetaten bør vurdere tiltak for å sikre raskere avklaringer av fremtidig tiltak skoler med dårlig tilstand. Jeg vil be Utdanningsetaten vurdere hvordan man bedre kan ivareta elever og ansattes fysiske arbeids- og læringsmiljø. Jeg vil også gå i dialog med Utdanningsetaten for å sikre fremdrift i utredninger av skoler hvor byggets tilstand nødvendiggjør rehabilitering.

6. *Oppfattes rapporten som nyttig?*
Se over.

7. *Har byråden kommentarer til rapportens oppbygning eller språkbruk?*

Det fremgår av rapporten at begrepet «vedlikehold» er brukt om tiltak finansiert over både drifts- og investeringsbudsjettet, og at «totalrehabiliteringer ikke er omfattet». Det er uklart hva det menes med dette ettersom totalrehabiliteringer vanligvis skjer over investeringsbudsjettet. Her hadde det vært fint med en tydeliggjøring.

Vennlig hilsen

Julie Remen Midtgarden
byråd

Vedlegg 7 Uttalelse fra Oslobygg KF

Oslobygg KF



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Deres ref.:
24/105 - 44

Vår ref. (saksnr.):
24/1650 - 30

Saksbehandler:
Åse-Lill Madland

Dato: 05.02.2025

Rapport til uttalelse - vedlikehold av skoler

Forvaltningsrevisjon – Vedlikehold av skoler

Det vises til tidligere kontakt, og oversendt rapport til uttalelse den 09.01.2025, samt møte 3. februar 2025. Oslobygg KF og foretakets styre redegjør nedenfor for våre merknader samt tilsvaret på oversendte spørsmål.

Oslobygg er av den oppfatning at Kommunerevisjonens rapport ikke i stor nok grad synliggjør prosesser, rammebetingelser, prosedyrer, det systematiske forbedringsarbeidet og den satsningen foretaket har innen fagområdet Vedlikehold. Vi har derfor sett det som hensiktsmessig å beskrive dette innledningsvis i vår uttalelse til rapporten.

Merknader til rapporten

Med ansvaret for drøye 2, 7 mill. m2 eiendom, forvalter Oslobygg betydelige verdier for Oslo kommune. Ved etablering av Oslobygg ble Vedlikehold etablert som en egen divisjon direkte underlagt administrerende direktør. Dette ble gjort for å synliggjøre viktigheten av vedlikehold som strategisk område og for å få mer fokus på fagområdet og viktigheten av et verdibevarende vedlikehold.

Oslobygg KF vedtekter, § 3 gir de overordnede føringene «... Foretaket skal forvalte realverdiene som eiendommene representerer gjennom kostnadseffektivt vedlikehold, drift, forvaltning og utvikling av eiendommene ...». Foretaket har siden etableringen i 2021 utarbeidet en enhetlig måte å prioritere og planlegge vårt vedlikehold på, noe som bidrar til å styrke foretakets gjennomføringsevne, pålitelighet og forutsigbarhet for vedlikeholdsarbeider. Retningslinjer for verdibevarende vedlikehold er utarbeidet og forankret gjennom tverrfaglig samarbeid.

 **Oslo kommune**
Oslobygg KF
Styring og oppfølging
Styringssystemer

Besøksadresse:
Grenseveien 82, 0663 Oslo
Postadresse:
Postboks 6391 Etterstad, 0604
OSLO

Telefon: 2180 2180
Org. nr.: 924599545
oslo.kommune.no

Oslobyggs retningslinjer for verdibevarende vedlikehold er en operasjonalisering av politiske føringer, mål og strategi for vedlikeholdsområdet, og knytter strategisk porteføljeforvaltning og -utvikling sammen med drift og vedlikehold for å sikre en helhetlig og riktigst mulig prioritering av midler til investering og drift i porteføljen. Dette for å sikre at innsats gjøres der behovet er størst og/eller gir mest nytte/kost. Byggene kategoriseres¹ i hhv. A, B og C som gir igjen føringer for planlegging og prioritering av vedlikeholdstiltak. Hensikten er å optimalisere ressursbruken og prioritere tiltak der det gir størst effekt i et langsiktig perspektiv. Retningslinjene er presentert for foretakets styre.

Prosesser og prosedyrer understreker viktigheten av at foretaket gjør objektive og personuavhengige prioriteringer. Et sett prioriteringskriterier for vedlikeholdstiltak² oppdateres årlig. Større avvik fra lov og forskrifter og særlig ivaretagelse av sikkerhet prioriteres alltid først, dernest verdibevaring, øvrige føringer fra tildelingsbrev inkl. politiske satsningsområder og spesifikke behov (som eksempelvis: tilfuktsrom, skifte til LED-lys, SD-automasjon, IR-teknologi dørautomatikk).

Finansiering

Foretaket må understreke at den samlede porteføljens behov for vedlikehold ikke dekkes med dagens husleie, noe foretakets helhetlige gjennomgang av tilstand og vedlikeholdsetterlep også synliggjør. Nettopp derfor er effektiv utvelgelse av tiltak, inkludert risikovurdering og i tråd med definerte prioriteringskriter, særskilt viktig og årsaken til at vedlikehold og retningslinjer for dette har vært en høyt prioritert oppgave i Oslobygg.

Rapporten viser til at det er benyttet 260 mill. til vedlikehold av skoler i regi av Vedlikeholdsdivisjonen i perioden 2022-2024. Dette gir et snitt på 87 mill. pr år for skoler, og tilsvarer 58 kr/m² BTA (ca. 1,5 mill. m² skolebygg), som kun er 16 % av den vedlikeholds-satsen som legges til grunn i nye husleiekontrakter i skolesektoren, og som skal representere et kostnadsdekkende nivå.

Husleien indeksjusteres årlig med 80% av KPI. De siste årene har gapet mellom KPI og byggekostnadene, som også gjelder for drift og vedlikeholdsarbeider, økt betydelig. Gjennomsnittlig byggekostnad for formålsbygg (ref. Norsk prisbok) har økt 46% de siste fem årene, mens 80% KPI har økt 16% i samme periode, dvs. forskjellen er på hele 30 prosentpoeng.

Sats for utskiftinger av bygningsdeler som har oppnådd sin tekniske levetid og ikke kan vedlikeholdes lenger inngår ikke i husleien, og vil måtte finansieres i tillegg. Rehabpotten (investeringsmidler uten husleievirkning) er primært ment å benyttes til å ta igjen etterslepet. I 2025 vil den utgjøre 550 mill. som tilsvarer et snitt på 367 kr/m² BTA.

¹ Kategori A: verdibevarende vedlikehold, B: tiltak vurderes opp mot resterende levetid, C: minimumsnivå vedlikehold
² ID 2010 Vedlikeholdsdivisjonens utvalgs-kriterier for 2025

Kostnader knyttet til byggeprosjektene har økt kraftig de siste årene, og Oslobygg benytter i dag store deler av husleieinntektene til å dekke finanskostnader. Dette går direkte utover mulighetene til å drive et forsvarlig vedlikehold av eksisterende eiendomsmasse.

Ved opprettelsen av Oslobygg, ble det gjort en endring i grunnlaget for vurdering av vedlikeholdsetterslep. I tidligere foretak hadde ikke ledige bygg / utgående kapasitet blitt medregnet i grunnlaget. I 2021, samarbeidet Oslobygg og Boligbygg på oppdrag fra Byrådsavdeling for næring og eierskap (NOE) nå Byrådsavdeling for kultur og næring (KON), om å sette felles definisjoner og metodikk for beregning av vedlikeholdsetterslep. Dette resulterte i en betydelig økning i beregnet vedlikeholdsetterslep, sammenlignet med tidligere foretak.

Som følge av den store økningen i vedlikeholdsetterslep, ble budsjettmidler for rehabilitering i skoleporteføljen økt fra 100 mill. til 500 mill. Økningen medførte etablering av flere prosjekter og tilpasning av organisasjonen til et høyere produksjonsnivå. Fra og med 2024 har foretaket kommet opp i produksjon i denne størrelsesorden.

Tildelte vedlikeholdsmidler for planlagt vedlikehold har blitt brukt opp hvert år i hele perioden.

Teoretisk beregnet vedlikeholdsetterslep³ i skolesektoren er på ca. 6,9 mrd. og tilsvarer ca. 4700 kr/BTA i snitt fordelt på hele porteføljen. 501 av totalt 596 enkeltbygg i skoleporteføljen er kartlagt med etterslep i 2024, fordelt på 168 av 190 skoler. Omfanget av etterslep og tiltaksbehovet mellom byggene varierer stort. Det er imidlertid behov for vedlikeholdstiltak i de fleste skoler, også blant de som kommer relativt godt ut i den overordnede tilstandsvurderingen. Den reelle kostnaden ved å ta igjen etterslepet er større enn 6,9 mrd, da deler av etterslepet i praksis vil måtte lukkes i forbindelse med større prosjekter som utløser nye krav (tekniske forskrifter TEK 17/SKOK), og som også vil omfatte bygningsdeler som i utgangspunktet har resterende levetid. I noen tilfeller vil dette medføre en totalrehabilitering der det også vil være behov for midlertidige lokaler. I sum gir dette et vesentlig større omfang og kostnadsnivå enn enkelttiltak gjennomført som vedlikehold/ utskiftninger, og vil måtte finansieres som investeringsprosjekt. For byggene i dårlig tilstand er behovet fra flere titalls til flere hundre millioner for å ta igjen etterslepet. Disponible budsjettmidler er ikke tilstrekkelig til å opprettholde tilstanden og lukke vedlikeholdsetterslepet, noe også foretakets helhetlige gjennomgang av tilstand og vedlikeholdsetterslep viser.

Samhandling og ansvarsfordeling UDE, leietaker (skolene) og Oslobygg

Oslobygg har etablert prosess for involvering av leietakerne og deres innspill. Noe som er forankret i punkt 12 i leiekontrakten: «*Alle avgjørelser om hvorvidt oppgradering eller vedlikehold skal foretas, er Utleiers*». Punktet sikrer en faglig og tilstandsbasert tilnærming til vedlikeholdsbehovet. Unntaket er hvis det kommer en bestilling hvor det følger med tilhørende finansiering, eller verbalvedtak som medfører en omprioritering av tiltak i vedlikeholdsplanen.

³ Boligbygg (BBY) og Oslobygg (OBF) har samarbeidet om å sette felles definisjoner og metodikk for å beregne vedlikeholdsetterslep, etter oppdrag fra KON (NOE) i 2022.

Skolene får mulighet til å gi sine innspill til vedlikeholdsbehov i det årlige leietakermøtet, hvor punkt 2 Vedlikehold (agenda leietakermøte (fast årlig agenda mal)), har følgende faste elementer: *Gjennomgang av utførte og gjenstående tiltak inneværende år, skolen legger frem ønskede vedlikeholdstiltak samt gjennomgang av bruttoliste for vedlikeholds-aktiviteter neste år. NB! Endelig budsjett kan påvirke listen som faktisk gjennomføres.* Det er også dialog i møtet om andre elementer av temaet. Det bemerkes at standard leiekontrakt for skoler er utarbeidet i samråd med Utdanningsetaten.

Oslobygg og Utdanningsetaten har månedlige faste møter (orienteringsmøte) hvor det på overordnet nivå løftes problemstillinger og enkeltsaker. I disse møtene deltar ledere fra vedlikeholds – og eiendomsdivisjonen i Oslobygg, ledelse fra Utdanningsetaten seksjon utbygging, samt HMS-seksjonen og Etatshovedverneombudet. Møtene sikrer felles forankring om løsninger i vanskelige saker, eksempelvis skoler som er forsinket i et investeringsløp. Målet er å finne et akseptabelt nivå for tiltak frem til skolen skal i prosjekt.

Vi leser i sammendraget i KRVs rapport (3. avsnitt side 7) at «Hvilken virksomhet som har finansiert vedlikeholdet ser ut til å ha påvirket hvilket vedlikeholdsarbeid som har blitt gjennomført. Selv om skolene kommer med innspill, har de i liten grad blitt hensyntatt for de vedlikeholdstiltakene Oslobygg har ansvar for ved de tre skolene...». Som nevnt foran er det Oslobygg som i tråd med leiekontrakten (pkt 12) tar alle avgjørelser om oppgradering eller vedlikehold. Oslobygg presiserer at dette er et grunnleggende viktig prinsipp å opprettholde. Vi minner om at Eiendomsreformen med etablering av kommunale foretak og prinsipp om kostnadsdekkende husleie ble innført i kommunen med bakgrunn i det store vedlikeholdsetterselepet i kommunens bygningsmasse og med ambisjon om å profesjonalisere eiendomsforvaltningen og i større grad skille den fra kjernevirksomheten, for å unngå saldering av vedlikehold. Dersom brukernes ønsker skal prioriteres først vil kortsiktige behov og visuelt synlig slitasje prioriteres fremfor verdibevaring av eiendommene, herunder vesentlige deler som tekniske anlegg som ikke er lett synlig, men svært viktig å prioritere av hensyn til sikkerhet, luft og lys. Empirien her er entydig både i offentlig sektor i Norge⁴ og internasjonalt. Oslobygg har imidlertid stor forståelse for og deler leietakernes ønske om å kunne holde byggene i god stand, også de deler som er lett synlig for brukere og forbipasserende. I en svært trang økonomi, vil imidlertid tiltak som dette noen ganger måtte vike for tiltak som eksempelvis må gjennomføres for å ivareta brannsikkerhet.

Ansaret for hærverk og ødeleggelser er godt forankret i leieavtalen mellom Oslobygg KF og skolen (leiekontraktens pkt. 13, 3. ledd: «Leietaker har ansvaret for å utbedre skader etter innbrudd og /eller hærverk i leieobjektet. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes av nye».) Det er viktig å påpeke at det er stor enighet mellom

⁴ Blant annet State of the Nation (Rådgivende ingeniørers forening (2010, 2015, 2021)), Undersøkelse om statens forvaltning av eiendomsmasse i universitets- og høyskolesektoren (Riksrevisjonen Dokument 3:4 (2012–2013)), Riksrevisjonens undersøkelse av eiendomsforvaltningen i helseforetakene (Dokument 3:11 (2010–2011)), og en rekke rapporter og publikasjoner om vedlikeholdsetterselepet i kommuner og offentlig sektor.

side 5

Utdanningsetaten og Oslobygg KF at ansvaret for hærverk skal ligge på skolen. Dette for å sikre at insitament til å jobbe forebyggende med hærverk skal være den enkelte skole sitt ansvar. Hærverkskostnadene blir derfor viderefakturert skolen. Oslobygg har oversikt over uønskede hendelser som meldes inn og oversikt over hvilke skoler som er mest utsatt. Dette logges i forvaltningssystemet ORRA. Avvik og uønskede hendelser blir fortløpende tatt tak i for å forhindre nye hendelser.

Tilsvar oversendte spørsmål i brev datert 09.01.2025

I det følgende besvares Kommunerevisjonen spørsmål:

1. Har informasjonen om prosjektets hensikt vært tilstrekkelig klar?

Oslobygg oppfatter hensikten som klar, men bemerker at til tross for tilbakemeldinger, oversendelse av dokumentasjon samt avholdte møter så opplever foretaket at rapporten ikke i tilstrekkelig grad har synliggjort prosessen Vedlikehold og foretakets arbeid på området.

2. Har Oslobygg kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Oslobygg er av den oppfatning at det ville styrket revisjonen å tilknytte seg faglig kompetanse innen de tunge fagområdene som eiendomsforvaltning og vedlikeholdsstyring av store porteføljer omfatter. Foretaket savner en helhetlig vurdering av Oslo kommunes og Oslobyggs system for vedlikehold opp mot gjeldende teori og beste praksis innen fagområdet. KRV's rapport skiller ikke klart på faglig vurdering av metodikk og systematikk og en vurdering av etterlevelsen av det. Som nevnt foran har Oslobygg siden opprettelsen satset tungt på å rigge organisasjonen for en enhetlig praksis på tvers av formål og på å etablere og revidere metodikk, sentrale prosedyrer og arbeidsprosesser for vedlikehold, og å knytte dette helhetlig sammen med drift og strategisk porteføljeforvaltning og -utvikling. Eksempler er ID 1161 Planlegge vedlikehold, ID 1498 Behovskartlegging og ID 1997 Retningslinjer for verdibevarende vedlikehold. Vi er fortsatt i implementerings- og opplæringsfase i dette, slik at praksisen i undersøkelsesperioden KRV har sett på (2023 og 2024) kan nok i noen tilfeller avvike noe fra det som er gjeldende rutiner i dag.

Hva som defineres som system for vedlikehold i revisjonen synes ikke klart definert. Den faglige drøftingen om hva som skal til for å sikre et godt verdibevarende vedlikehold og godt fysisk læringsmiljø er fraværende. Foretaket vil også påpeke at utvalget på tre skoler av en portefølje på ca. 190 er for lite for å trekke konklusjoner.

Det vises til svakheter i resultatene fra tilstandskartleggingen 2022, uten å vise til oppdaterte resultater fra tilstandskartlegginger i 2023 og 2024, noe foretaket oppfatter at ikke synliggjør hvilke forbedringer som er gjennomført i perioden.

Kapittel 2.1 mangler beskrivelse av hvilket prinsipp som ligger til grunn for Oslobygg sin planlegging og gjennomføring av vedlikehold, kun forskjellen i finansieringen

(vedlikeholdsbudsjett og rehab pott) synliggjøres. Foretaket er av den oppfatning at det også må refereres til ID 1997 Retningslinjer for verdibevarende vedlikehold samt ID 2010 prioriteringslisten med kortsiktige krav og føringer som supplerer retningslinjer for verdibevarende vedlikehold. Foretaket savner en komplett beskrivelse av prosessen for å planlegge vedlikehold, og hvordan man jobber med porteføljestyring i kapittel 2.2, noe beskrives dog i kapittel 3.2.5.

Oslobygg har forståelse for at selve skolebygget er en faktor når man viser til begrepet læringsmiljø. I beskrivelsen fra befaringene omtales det flere faktorer (ventilasjon, fargebruk, estetisk kvalitet og solskjerming). Det fremstår uklart for foretaket om det er alle eller noen utvalgte av disse faktorene det vises til, og om dette er å oppfatte som en faglig anbefaling. Oslobygg er av oppfatning av at etablerte retningslinjer for verdibevarende vedlikehold ikke skal fravikes ved å prioritere synlige/observerte faktorer framfor tilstandsbasert vedlikehold. Det er den samlede konsekvensen av tilstand som sammen med prioriteringskriteriene blir avgjørende for prioritering for vedlikeholdstiltak i skolebyggporteføljen. I en ideell situasjon med kostnadsdekkende husleie og en portefølje med lite vedlikeholdsetterslep, ville flere tiltak kunne blitt gjennomført.

3. Har Oslobygg kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Oslobygg har ingen kommentarer til revisjonskriteriene utover innspillene som er gitt under gjennomføringen av revisjonen.

4. Hva er Oslobyggs samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?

Oslobygg er av oppfatning at rapporten har gode eksempler og observasjoner som illustrerer situasjonen ved enkeltbygg. Samtidig oppfatter Oslobygg at rapporten i mindre grad adresserer hvordan tilgjengelige midler må prioriteres på et overordnet porteføljenivå, for å hindre et akselererende vedlikeholdsetterslep. Oslobygg oppfatter at rapporten ikke beskriver det helhetlige arbeidet som gjøres for å sikre en enhetlig praksis i de ulike formålene, med mål om å oppnå en samlet vektet tilstandsgrad på 1.2.

5. Har Oslobygg iverksatt eller vil foretaket vurdere tiltak basert på rapporten? I tilfelle hvilke og når skal de gjennomføres?

Oslobyggs arbeidsprosesser gjennomgås jevnlig med tanke på kontinuerlig forbedring og ivaretagelse av erfaringer som opparbeides hos den enkelte og prosesseier for prosessene. Innenfor kjerneprosess vedlikehold så er det satt i gang en revidering av prosedyren, med deltakere fra divisjonene Porteføljeutvikling, Eiendom og Vedlikehold. I forkant er det gjennomført kurs og presentasjoner av Retningslinjer for verdibevarende vedlikehold (ID 1997), slik at utgangspunktet skal være kjent for de impliserte. Det blir i tillegg arrangert kurs for alle i medarbeidere i Vedlikeholdsdivisjonen, der retningslinjer for verdibevarende vedlikehold og tilstandskartlegging er tema.

Parallelt pågår det opplæring i og forberedelser til årets tilstandskartlegging, som skal gjennomføres i perioden fram til april 2025. Seniorrådgivere vedlikehold har samarbeidet tett med medarbeidere fra porteføljeutvikling, med å oppdatere og forbedre verktøyet som brukes, samt å utarbeide en pedagogisk forankret gjennomgang. Noe som vil bidra til å heve kompetansen innen tilstandsanalyse (NS3424) og presisjonsnivået i bruk av verktøyet. Gjennomgangen for tilstandskartlegging 2025 er basert på tilbakemeldinger fra tilstandskartleggingen 2024. Der gjennomførte seniorrådgivere vedlikehold intervjuer og evalueringer i etterkant, for å se hva som kunne forbedres og ytterligere øke kvaliteten på prosessen og resultatene.

I de tilfeller hvor omfang av utskifting og oppgradering blir så stort at det ikke kan løses gjennom vedlikehold eller ufordelte rehabiliteringsmidler trengs eget investeringsvedtak. Oslo kommunes investeringsinstruks krever at alle investeringsprosjekter skal følge instruksens beslutningsprosess med konseptvalgutredning (KVU eller forenklet KVU), også i de tilfeller der bruken av bygget skal videreføres for samme formål og kapasitet, dvs. der prosjekttulsende behov er teknisk tilstand og dermed behov for reinvestering (rehabiliteringsprosjekt). Dagens praksis iht. investeringsinstruksens bestiller-utfører-modell er at ansvar for KVU-fasen er tillagt bestiller. Det er dermed bestiller som må initiere og skal lede arbeidet med KVUene. I dag er praksis at UDE/UTD innehar bestiller-rollen i skolesektoren, også i de tilfeller der Oslobygg har behov for å initiere rehabiliteringsprosjekter for å kunne ivareta sitt mandat og byggeierrollen på vegne av Oslo kommune. Pågående KVU-prosesser i skolesektoren tar erfaringsmessig også svært lang tid, opptil 3-5 år og i noen tilfeller mer. Der det kreves detaljregulering, som ofte er tilfelle ved byggeprosjekter på eldre eiendommer, må det påregnes flere år i tillegg, gjerne opp mot 5 år. Fra et prosjekt er initiert og KVU bestilt til byggearbeidet kan starte kan det dermed ta 5-15 år. Et eksempel på dette er Abildsø skole, der tilstanden ble meldt dårlig allerede i 2015 og ble meldt utgående i 2018. KVU ble igangsatt i 2020 og er oversendt byrådsavdelingen høsten 2024. Uavhengig alternativ (varianter av rehab og nybygg) er det også nødvendig med regulering, reguleringsrisikoen er vurdert som betydelig og kan risikere å ta flere år. På bakgrunn av senere års erfaring med lange prosesser vil vedlikeholdet i henhold til Oslobyggs retningslinjer for verdibevarende vedlikehold nå reduseres på et senere tidspunkt enn det som var tilfelle for Abildsø. Bygg defineres til kategori C først når det er i forprosjekt og/eller reguleringsfase, og det vurderes som stor sannsynlighet for at prosjekt vil igangsettes innen 5 år.

Som beskrevet i prosedyren Planlegge vedlikehold (ID 1161), gir eiendomsdivisjonen kontinuerlig gjennom året innspill om behov for vedlikehold. Fra oppstarten av planlegging i august, fram til nettoliste foreligger i uke 50, pågår det kontinuerlig et samarbeid for å få faglige innspill og gjøre riktige faglige prioriteringer.

Når total budsjettramme for vedlikehold foreligger, utarbeider seksjon analyse et forslag til fordeling av vedlikeholdsmidler, som vurderes og avgjøres i ledergruppen i Vedlikeholdsdivisjonen. I 2024 pågikk arbeidet gjennom flere møter i starten av desember, der man brukte tid på å diskutere og avklare prinsippene for fordeling mellom de ulike formålene.

Her så man på tilstandsgrad og vedlikeholdsettersteg per formål, samt %-vis fordeling av bygg i ulike kategorier per formål. Her ble det lagt vekt på å følge ID 1997 Retningslinjer for vedlikeholdende vedlikehold, med mål om å oppnå en samlet vektet tilstandsgrad på 1.2.

6. Oppfattes rapporten som nyttig? Oppgi begrunnelse hvis dette ikke allerede har framkommet som svar på ovenstående spørsmål.

Oslobygg er av oppfatning av at uavhengige revisjoner og kontroller er viktige i arbeidet med kontinuerlig forbedring, og ser elementer i denne rapporten som vil tas med i foretakets forbedringsarbeid. Oslobygg ser også at foretaket kan være mer bevisst vår kommunikasjon med leietakerne når det gjelder vedlikehold og prioriteringene som ligger til grunn for de enkelte tiltakene.

7. Har Oslobygg kommentarer til rapportens oppbygning og språkbruk?

Vi har ingen kommentarer til dette punkt.

Vennlig hilsen

Eli Grimsby
administrerende direktør

Åse-Lill Madland
seksjonsleder

Vedlegg 8 Uttalelse fra Utdanningsetaten

Utdanningsetaten



kommunerevisjonen Oslo kommune
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Att.:

Deres ref.:
2024105-45

Vår ref. (saksnr.):
24/9761 - 4

Saksbehandler: Dato:
Anders Fremming Anderssen 30.01.2025

Uttalelse fra Utdanningsetaten: Vedlikehold av skoler

Nedenfor finner dere Utdanningsetatens uttalelser til Kommunerevisjonens rapport.

1. Har informasjonen ved oppstart og gjennomføring av prosjektet vært tilstrekkelig?

Kommunerevisjonen har kommet med god og tilstrekkelig informasjon ved oppstart av prosjektet, og har også i gjennomføringen holdt etaten godt informert. Formål og fremgangsmåte for prosjektet har blitt forklart på en god måte, og etatens informanter har hele veien fått mulighet til å kvalitetssikre egne utsagn og til å stille spørsmål.

2. Har Utdanningsetaten kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Utdanningsetaten har ingen innvendinger til metode, kilder eller data som har blitt brukt i utarbeidelse av rapporten. Skolene som er valgt ut til case-studier gir en god representativitet sett opp mot bredden av vedlikeholdssituasjoner ved alle Osloskolene.

3. Har Utdanningsetaten kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Utdanningsetaten har ingen kommentarer til revisjonskriteriene, ettersom de samlet sett tar for seg både fysisk arbeids- og opplæringsmiljø for elever og lærere - og den bygningsmessige realverdien.

4. Hva er Utdanningsetatens samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?

Rapporten gir et godt bilde av utfordringene ved det bygningsmessige vedlikeholdet i Osloskolen, og de utfordringene og konsekvensene som oppstår for brukerne. Konklusjon og anbefalinger er i tråd med Utdanningsetaten sitt inntrykk av situasjonen.

5. Har Utdanningsetaten iverksatt eller vil etaten vurdere tiltak basert på rapporten? I tilfelle hvilke og når skal de gjennomføres?



Besøksadresse:
Grensesvingen 6, 0660 Oslo
Postadresse:
Postboks 6127 Etterstad
0602 Oslo

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@osloskolen.no
Org. Nr.: 976820037

Oslobygg bør iverksette tiltak for mer helhetlig vedlikeholdsarbeid:

OBF og UDE har faste møtepunkter hvor vedlikehold er på agendaen, både overordnede orienteringsmøter og leietakermøter med den enkelte skole. UDE foreslår som et tiltak at analysedivisjonen i Oslobygg får en rolle i orienteringsmøtene, slik at UDE og OBF kan gjøre bedre prioriteringer av vedlikehold. Metodikken man bruker i orienteringsmøtene må sildre ned i leietakermøtene til Eiendomsforvalter, Teknisk forvalter og skolene. UDE kan bidra til å profesjonalisere skolene i leietakermøter, og sikre at skolen blir en likeverdig part i møtet. UDE ønsker at OBF i større grad disponerer vedlikeholdsmidlene i tråd med leietakers perspektiver og behov.

OBF og UDE bør vurdere tiltak for å sikre at ansatte og elever i Osloskolen har et tilfredsstillende fysisk arbeids- og læringsmiljø:

Utdanningsetaten arbeider kontinuerlig med utvikling av systemer for avdekking av avvik som kan påvirke arbeids og læringsmiljø. Innføring av EQS i Osloskolen åpner for at alle ansatte kan melde inn fysiske avvik. Dette skal bidra til enda bedre avviksregistrering mot bygningseier. Et tiltak kan være mer opplæring i bruk av EQS.

Vaktmestere og driftsledere ansatt i Osloskolens vaktmestertjeneste er viktige brikker i arbeidet med avvikshåndtering. Utdanningsetaten har en egen koordinator for vaktmestertjenesten, og gruppekoordinatorer i de enkelte skolegruppene. Utdanningsetaten vil som et tiltak rekruttere flere gruppekoordinatorer.

Et tiltak vil være å øke kompetanse og bevissthet hos lokalt AMU og andre av skolenes utvalg, slik at de i større grad løfter saker som må tas opp i leietakermøter eller i dialog med bygningseier.

UDE bør vurdere tiltak som sikrer raskere avklaring av skolebygg der byggene er i dårlig tilstand. I situasjoner der slike avklaringer tar tid bør OBF vurdere tiltak som ivaretar ansattes og eleveres fysiske arbeids- og læringsmiljø:

I arbeidet med å sikre raskere avklaringer i rehabiliteringssaker, ser Utdanningsetaten at nye veiledere ifbm revidert investeringsinstruks for Oslo kommune kan ha stor verdi, og bidra til mer effektivt arbeid, spesielt i tidlig fase. Videre vil etaten dra nytte av at Oslobygg nå har et bedre system for kartlegging av restlevetid og bygningsmessig tilstand. I tillegg til å korte ned tiden som går med til utredning i forkant av rehabiliteringsprosjekter, ønsker Utdanningsetaten å ha tett dialog med Oslobygg om når vedlikehold skal reduseres ved skoler som etter hvert skal rehabiliteres.

6. Oppfattes rapporten som nyttig? Oppgi begrunnelse hvis dette ikke allerede har framkommet som svar på ovenstående spørsmål.

For Utdanningsetaten oppfattes rapporten som nyttig. Nytteverdien ligger i at den stadfester antagelser etaten har hatt i lengre tid – og ved at den gir et felles utgangspunkt for dialog om vedlikehold mellom Oslobygg og Utdanningsetaten. I tillegg kommer rapporten med noen nyttige anbefalinger.

7. Har etaten kommentarer til rapportens oppbygning eller språkbruk?
Rapportens oppbygning fremstår ryddig og oversiktlig. Språkbruken gir en lettfattelig rapport.

Med vennlig hilsen

Marte Gerhardsen
direktør

Anders Fremming Anderssen
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent



Oslo

Oslo Kommune
Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 Oslo

Tel. +21 80 21 80

Rapport 2/2025

Du finner mer informasjon
om Kommunerevisjonen
og våre rapporter på:

www.krv.oslo.kommune.no