

Revisionsrapport

*Granskning av
kommunens
fastighetsunderhåll*

Lysekils kommun

Jörn Wahlroth

Jesper Häggman

Juni 2019

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1. Inledning	4
1.1. Bakgrund	4
1.2. Revisionsfråga	4
1.3. Kontrollmål	4
1.4. Revisionskriterier	5
1.5. Metod.....	5
Avgränsning.....	5
2. Allmänt om fastighetsunderhåll.....	6
3. Granskningsresultat	7
3.1. Styrning och ledning av fastighetsunderhåll.....	7
3.1.1. Iakttagelser	7
3.1.2. Bedömning.....	9
3.2. Organisation och styrning av kommunens underhållsarbete	10
3.2.1. Iakttagelser	10
Ansvar enligt reglementen	10
3.2.2. Bedömning.....	13
3.3. Underhållsplaner.....	13
Iakttagelser	13
Bedömning.....	16
3.4. Uppföljning av fastighetsunderhåll.....	17
3.4.1. Iakttagelser	17
3.4.2. Bedömning.....	20
4. Revisionell bedömning och rekommendationer.....	21
Revisionell bedömning	21
Rekommendationer	23
Bilaga 1 – Frågor stickprovskontroll	24
Bilaga 2 – Typfastigheter enligt Incit Förskolor	25

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av Lysekils kommuns förtroendevalda revisorer granskat kommunens underhåll av fastigheter. Granskningen har syftat till att besvara följande revisionsfråga:

Underhålls kommunens fastigheter enligt god fastighetsekonomi?

Den sammanfattande bedömningen är att arbetet med fastighetsunderhåll endast till viss del bedrivs ändamålsenligt enligt god fastighetsekonomi.

Bedömningen baseras sammanfattningsvis på följande:

- Fastighetsavdelningen har i nuläget ingen uppdaterad underhållsplan för kommunens fastigheter att utgå ifrån vid planering av underhållsinsatser.
- Det saknas tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt underlag som visar om det avsätts tillräckliga ekonomiska resurser för planerat underhåll av fastigheter.
- Det saknas riktlinjer för hur fastighetsunderhåll ska prioriteras, samt en lokalförsörjningsplan som ger stöd för hur underhållsinsatserna ska prioriteras.
- Bristande rutiner för hur underhåll riskerar medföra att ekonomiska resurser inte används tillräckligt effektivt.
- Kommunen har en underhållsskuld. Hur stor denna underhållsskuld är vid tid för granskning är dock inte känt då den senaste underhållsskuldinventeringen gjordes i samband med underhållsplan för kommunen framtagen åren 2013-2015.
- Kommunen använder inget systemstöd för att hantera dokumentation och planering av underhåll.

Vi rekommenderar kommunen att:

- Införskaffa och tillse att ett fastighetshanteringssystem implementeras.
- Arbetet med att ta fram en uppdaterad underhållsplan samt beräkning av kommunens samlade underhållsskuld formaliseras och att en tidplan tas fram för dess genomförande.
- Mål och prioriteringsordningar tas fram i syfte att öka styrningen och samordning av kommunens fastighetsunderhållsarbete.
- En översyn av befintlig gränsdragningslista genomförs i syfte att uppdatera och förtydliga den ifall det bedöms nödvändigt.

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Av balansräkning i Lysekils kommuns årsredovisning 2017 framgår att ungefär 57,7 procent av kommunens och 76,7 procent av kommunkoncernens tillgångar utgörs av posten Mark, byggnader och tekniska anläggningar. En stor del av denna post avser fastigheter. För att kommunen ska kunna bevara och säkerställa dessa tillgångars värde är det viktigt att det finns en ändamålsenlig organisation och rutiner för underhåll av fastigheterna. Att lokalerna planeras och underhålls ur ett verksamhetsmässigt perspektiv är också av stor vikt. Om underhållsnivån inte är tillräcklig kan det leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som ackumuleras samt att investeringar- och reinvesteringar måste tidigareläggas. Risker ökar att planerat underhåll bortprioriteras till förmån för akut underhåll. Det är därför av stor betydelse att styrning och planering av underhållet fungerar väl.

Kommunens revisorer har utifrån en risk- och väsentlighetsanalys beslutat att granska kommunens arbete med fastighetsunderhåll.

1.2. Revisionsfråga

Granskningen syftar till att besvara följande revisionsfråga:

Underhålls kommunens fastigheter enligt god fastighetsekonomi?

1.3. Kontrollmål

För att besvara revisionsfrågan har följande kontrollmål formulerats:

- Finns tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt tillräckliga ekonomiska resurser för underhåll av fastigheter?
- Hur styrs, samordnas och budgeteras fastighetsunderhåll?
- Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?
- Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?
- Finns ett eftersläpande underhåll (underhållsskuld)?
- Hur samordnas åtgärder för energieffektivisering med planering och utförande av fastighetsunderhåll?
- Vilken uppföljning har kommunen av fastighetsstandard?
- Hur följs brukarnas synpunkter på lokalerna upp?
- Sker besiktningar?

Rapporten är utformad utifrån kontrollmålen. Utöver granskningsresultat har rapporten även ett inledande kapitel som behandlar allmänna orsakssamband inom fastighetsunderhåll.

1.4. Revisionskriterier

Följande revisionskriterier tillämpas i rapporten:

- Kommunallag (KL)
- Kommunal redovisningslag (KRL)
- Rekommendationer från Rådet för kommunal redovisning (RKR)
- Kommunens regler och riktlinjer

1.5. Metod

Granskningen har genomförts genom studier av styrande och stödjande dokument i form av underhållsplaner, verksamhetsberättelser etc. Därutöver har intervjuer/maillkontakt genomförts med följande funktioner:

- Fastighetschef, Fastighetsavdelningen
- Driftchef, Fastighetsavdelningen
- Economiccontroller, Kommunledningsförvaltningen
- Förvaltningschef, Utbildningsförvaltningen

Granskningsrapporten har varit föremål för sakgranskning.

Avgränsning

Granskning avser kommunens fastigheter. Granskningen kommer inte kunna fastställa en objektiv bedömning av storleken på eventuellt eftersatt underhåll.

2. Allmänt om fastighetsunderhåll

Löpande underhållsinsatser krävs för att tillgångarna ska behålla sitt värde, funktion och skick. Det är inte ovanligt i kommuner att besparingskrav leder till att planerade underhållsåtgärder skjuts på framtiden vilket i förlängningen kan leda till att tillgångarna måste rekonstrueras från grunden till hög kostnad. I sammanhanget ska det framhållas att kommuner som har bristande underhåll och avsaknad av långsiktigt perspektiv frångår principen om ”god ekonomisk hushållning”.



Underhåll var tidigare i princip att likställa med utgift som löpande ska kostnadsföras, men sedan år 2014 har detta ändrats i och med införandet av komponentavskrivning. Komponentavskrivning är infört i Lysekil sedan år 2016.

Införandet av komponentavskrivning har i praktiken gjort att underhållsåtgärder som tidigare klassades som drift numera klassas som investering. Om en åtgärd kallas felavhjälpande, löpande eller planerat underhåll har inte någon betydelse ur ett redovisningsperspektiv.

Underhåll definieras som åtgärder som syftar till att återställa funktionen i ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning. I Lysekils kommun används kategorierna planerat underhåll och reinvesteringar som benämning på denna typ av underhåll.

Felavhjälpande underhåll, ibland även kallat akut underhåll, syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå. Det kan till exempel handla om att byta ut en vattenkran som läcker eller en fönsterruta som gått sönder.

Planerat underhåll (och reinvesteringar) är planerat i tid, art och omfattning. Underhållet genomförs med en längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggdels funktion. Kostnader för personal, material, maskiner, fordon, arbetsledning och entreprenörer ingår i budgeten för planerat underhåll. Exempel på planerat underhåll är att byta ut en vattenkran som överskridit sin livslängd enligt komponentredovisningen, även om kranen fungerar på ett ändamålsenligt sätt. Genom att byta ut vattenkranen i enlighet med komponentredovisningen avvärjer fastighetsägaren eventuellt framtida felavhjälpande underhåll, eller i värsta fall omfattande reoveringar förorsakade av en vattenskada.

3. Granskningsresultat

3.1. Styrning och ledning av fastighetsunderhåll

Avsnittet besvarar följande kontrollmål:

Finns tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt tillräckliga ekonomiska resurser för underhåll av fastigheter?

3.1.1. Iakttagelser

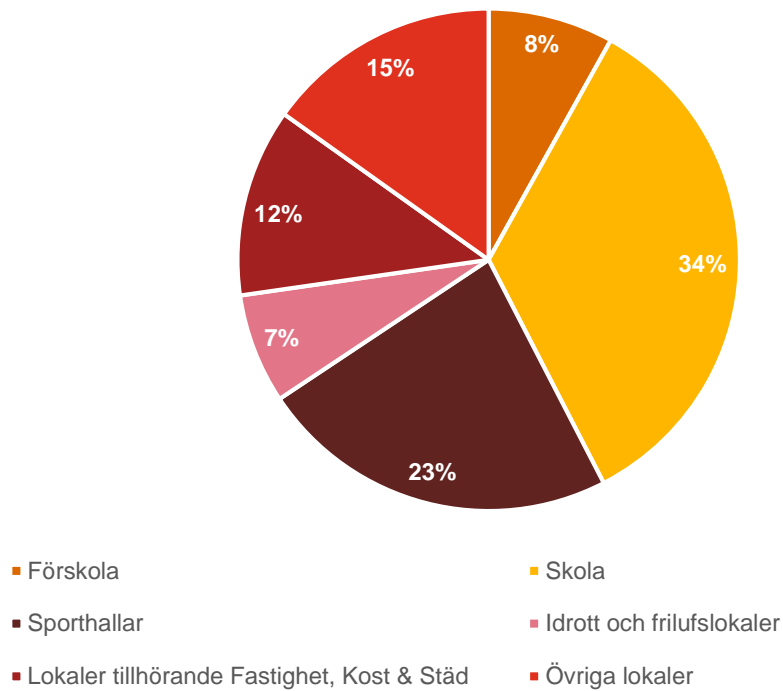
Samlad lokalyta förvaltd av kommunen och dess fastighetsavdelning uppgår i erhållen statistik för år 2018 till 72 982 BRA¹. I Diagram 1 nedan presenteras hur den del av kommunens fastighetsbestånd som förvaltas av kommunen och fastighetsavdelningen är fördelat mellan olika kategorier av verksamhets- och övriga lokaler. Utöver dessa fastigheter förvaltas kommunens omsorgslokaler av Riksbyggen genom avtal mellan Riksbyggen och kommunen. Stora delar av de kommunalt förvaltade lokalerna nyttjas inom ramen för utbildningsnämndens verksamhetsområde. I denna nämnds ansvar ingår även kommunens kultur och fritidsverksamhet.

Som fördelningen i Diagram 1 nedan visar utgör förskole- och skollokaler ca 42 procent av den totala lokalytan som förvaltas av kommunens fastighetsavdelning. Adderas till dessa lokalkategorier sporthallar och idrotts- och friluftslukaler utgör lokaler för utbildningsnämndens verksamhet ca 72 procent av den totala lokalytan som förvaltas av kommunens fastighetsavdelning.

Av Diagram 1 nedan framgår att en relativt stor del av det förvaltade lokalbeståndet, 15 procent, utgörs av vad vi klassificerar som övriga lokaler. I kategorin Övriga lokaler ingår bland annat saneringsfastigheter, hamnfastigheter och kajer, brandstationer och kommersiella- och samlingslokaler.

¹ BRA = Bruksarea. Boverkets definition av Bruksarea: Bruksarea förkortas BRA och kan kortfattat beskrivas som den sammanlagda ytan av varje separat enhet, exempelvis varje bostadslägenhet, lokal eller trapphus. Hur bruksarea exakt definieras och beräknas framgår av SVENSK STANDARD SS 21054:2009, Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler.

Diagram 1. Lokalfördelning fastighetsbestånd förvaltat av fastighetsavdelningen/kommunen år 2018



Tabell 1. Sammanställning fastighetsbestånd förvaltat av fastighetsavdelningen år 2018

<i>Fastighetsstatus</i>	<i>Antal fastigheter</i>	<i>Bruksarea</i>
Avställda fastigheter	21	7 710
Verksamhetsfastigheter	31	58 488
Övriga fastigheter	34	6 784
Totalt exklusive avställda fastigheter	65	65 272
Totalt inklusive avställda fastigheter	86	72 982

Som framgår av Tabell 1 utgör avställda lokaler cirka 11 procent av den totala lokalyta som förvaltas av kommunen. Lokalkategorin avställda fastigheter avser fastigheter vilka inte fullt ut finansieras av hyresgäster. Det kan vara en fastighet där en del hyrs ut och en del är tomställd.

Vid intervju beskrivs att underhållsprioriteringar i vissa fall försvåras av att kommunen inte har en tydlig bild av hur kommunens lokalförsörjningsbehov ska tillgodoses framåt. Osäkerhet i denna fråga försvårar planering av underhåll eftersom vidtagna reinvesteringsåtgärders verksamhetsmässiga och ekonomiska livslängd blir svårare att beräkna. Enligt kommunens ekonomistyrningsprinciper ska en lokalförsörjningsplan för fem år presenteras i samband med budgeten. Fastighetschefen har inom tjänstemannaorganisationen erhållit uppdrag att utveckla arbetet med att ta fram en lokalförsörjning som ger tillräcklig framförhållning och långsiktighet.

Vidare beskrivs vid intervju att det saknas tydliga riktlinjer som beskriver hur underhållsåtgärder ska prioriteras. Fastighetsavdelningen har heller inte en uppdaterad underhållsplan att utgå ifrån vid planering av underhållsåtgärder.

I kommunens *Budget 2018 med plan 2019-2020* och *Budget 2019 med plan 2020-2021* återfinns inget mål med tydlig koppling till kommunens arbete med fastighetsunderhåll. Vidare framgår av intervju att det på verksamhetsnivå saknas mål med koppling till fastighetsunderhåll.

I kommunens budget 2018 beskrivs dock att kommunen står inför stora behov av underhåll av sina anläggningar och att utmaningen blir att skapa ett ekonomiskt utrymme för att klara av detta. Som en förutsättning beskrivs att kommunen uppnår sitt resultatmål på i snitt två procent.

Reinvesteringsbudget för fastighetsunderhåll utgår år 2018 från avskrivningstakten på kommunens fastighetsbestånd. Denna metod för budgetering syftar till att bibehålla värdet på kommunens fastighetsbestånd och ska därmed säkerställa att en underhållsskuld inte byggs upp eller byggs på. Utan ytterligare medel är det dock inte möjligt att minska en eventuellt redan uppbyggd underhållsskuld. Reinvesteringsbudget för fastighetsunderhåll tillfallande fastighetsavdelningen uppgick i budget år 2018 till 13,5 mnkr, 2019 till 12 mnkr. För de kommande planåren upptas 13 mnkr/år.

3.1.2. Bedömning

Vi bedömer att det inte finns tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt underlag som visar om det avsätts tillräckliga ekonomiska resurser för planerat underhåll av fastigheter.

Detta grundar vi på att det inte finns något mål med bärning på fastighetsunderhåll i kommunens budget eller på nämnds-/verksamhetsnivå. Vidare att det saknas riktlinjer för hur fastighetsunderhåll ska prioriteras, samt en lokalförsörjningsplan som ger stöd för hur underhållsinsatserna ska prioriteras.

Avsaknaden av tydliga riktlinjer, en uppdaterad underhållsplan samt en fastställd lokalförsörjningsplan riskerar leda till brister i hur underhållsåtgärder prioriteras; vilket i sin tur kan medföra att tillgängliga ekonomiska resurser inte används så effektivt som möjligt.

Vi bedömer därför kontrollmålet som ***ej uppfyllt***.

3.2. Organisation och styrning av kommunens underhållsarbete

Avsnittet besvarar följande kontrollmål:

Hur styrs, samordnas och budgeteras fastighetsunderhåll?

Hur samordnas åtgärder för energieffektivisering med planering och utförande av fastighetsunderhåll?

3.2.1. Iakttagelser

Ansvar enligt reglementen

Av reglementet framgår att kommunstyrelsen är kommunens ledande politiska förvaltningsorgan. I egenskap av detta har styrelsen ett helhetsansvar för kommunens verksamheter, utveckling och ekonomiska ställning. Styrelsen ska leda och samordna förvaltning av kommunens angelägenheter samt ha uppsikt över nämndernas verksamhet. I detta ingår att ta fram styrdokument för kommunen, samt följa upp frågor vilka inverkar på kommunens utveckling och ekonomiska ställning.

Kommunstyrelsen hade till och med utgången av år 2018 ansvar för förvaltning av byggnader inom kommunens fastighetsinnehav. Från och med år 2019 har detta ansvar överförs till den nyinrättade samhällsbyggnadsnämnden.

Organisation

Förvaltningen av kommunens byggnader sker inom ramen för samhällsbyggnadsnämnden. Följande avdelningar och enheter ingår i samhällsbyggnadsförvaltningen:

- Avdelningen för IT.
- Avdelningen för Mark och Gata.
- Avdelningen för Plan och Bygg.
- Administrativ enhet
- Avdelningen för Fastighet och Service

Denna politiska organisationsförändring beskrivs i intervju som positiv, då fastighetsavdelningens verksamhetsfrågor hanteras av en nämnd som har förutsättningar att ha större fokus på dessa frågor.

Fastighetschefen har det övergripande ansvaret för fastighetsfrågor inom kommunens tjänstemannaorganisation. Under fastighetschefen finns en driftchef, vilken ansvarar för planerat- och felavhjälpande underhåll samt förvaltning av externa hyresavtal (ca. 40 000 kvadratmeter). Vid fastighetsavdelningen finns även totalt 12 fastighetsskötare och 2 vaktmästare vilka arbetar med underhåll av det fastighetsbestånd fastighetsavdelningen ansvarar för.

Fastighetsavdelningens verksamhet är budgetmässigt och organisatoriskt internt indelad i två verksamhetsgrenar, där reinvesteringar är ett område och planerat underhåll tillsammans med felavhjälpande underhåll är det andra. För reinvesteringsområdet ansvarar fastighetschef direkt, medan driftchef är ansvarig för planerat- och felavhjälpande underhåll.

Budget- planeringsprocessen

År 2018 uppgick de samlade budgetanslagen för fastighetsunderhåll till ca 15,8 mnkr. Av dessa 15,8 mnkr var 13,5 mnkr avsatta för reinvesteringar, ca 1,6 mnkr var budgeterat till planerat underhåll och ca 1,3 mnkr till felavhjälpande underhåll.

Vid intervju beskrivs att felavhjälpande underhåll härvidlag är att jämställa med akuta underhållsåtgärder vilka syftar till att återställa ett uppstått fel vid en av de fastigheter fastighetsavdelningen förvaltar; planerat underhåll är de underhållsåtgärder som är planerade men där kostnaden inte överstiger ett prisbasbelopp²; reinvesteringar avser de underhållsåtgärder som är planerade och där kostnaden överstiger ett prisbasbelopp.

Som beskrivits ovan fastställs budgetanslag till reinvesteringsbudgeten genom principen att årlig reinvesteringsbudget ska motsvara den årliga avskrivningen för kommunens fastighetsbestånd. För det felavhjälpande underhållet finns ingen fastställd budgetprincip. Under de senaste åren har denna budget varit svår att hålla.

Beslutanderätt om vilka reinvesteringsprojekt som ska finansieras genom erhållen reinvesteringsbudget ligger hos fastighetschef. Av intervju framgår att det genomförs möten med bl.a. driftchef, projektledare och arbetsledare vid fastighetsavdelningen under sommaren/hösten året innan beslut om en grovplanering för kommande år. Denna planering beskrivs dock kunna förändras fram till och under det kommande verksamhetsåret.

Då det vid tid för granskning inte finns en uppdaterad underhållsplan för kommunens fastigheter beskrivs underlag för prioriteringsbeslut avseende vilka underhållsåtgärder som ska genomföras kommande år utgå ifrån en diskussion baserad på inhämtad information om befintliga underhållsbehov. Hur informationsinhämtningen rörande underhållsbehov är

² Ett prisbasbelopp uppgår år 2018 till 45 500 kronor.

strukturerad och går till behandlas mer utförligt nedan. Sammanfattningsvis utgår dock informationsinhämtningen från: information från fastighetsavdelningens personal ute på fastigheterna och hyresgästerna, observationer vid ronderingar samt ledningspersonal på fastighetsavdelningens egna okulära besiktning av och kunskap om fastighetsbeståndet.

Vid intervju beskrivs att denna fördelningsmodell till delar som otydlig med bristande transparens. Brister i dokumentation av fastighetsbeståndets samlade underhållsbehov gör det svårt för fastighetsavdelningen att kommunicera sitt budgetbehov in i kommunens budgetprocess.

Samordning och ansvarsfördelning

Fastighetsavdelningens ansvar omfattar både invändigt och utvändigt underhåll. Någon prioriteringsordning vilken reglerar prioritet mellan invändigt och utvändigt underhåll uppges vid intervju inte finnas. De underhållsinsatser som uppkommer genom myndighetsbeslut eller vid slutrond och miljö- och hälsoskyddsronder beskrivs dock väga tungt vid prioritering.

Det finns en gränsdragningslista som reglerar ansvaret mellan fastighetsavdelningen och hyresgästen. Erhållen gränsdragningslista är uppdelad för sju olika lokalkategorier. Gränsdragningslistorna är företrädesvis senast reviderade mellan åren 2009-2011.

Samtliga lokalkategoriernas gränsdragningslista har samma struktur, vari drift och underhållsinsatser noteras som antingen fastighetsavdelningens eller hyresgästens ansvarsområde. Drift och underhållsinsatser är även generellt uppdelade per del av fastigheten (komponent), under vilka mer specifika drift eller underhållsinsatser är noterad för ansvarsfördelning mellan fastighetsavdelningen och hyresgästen.

Vid intervju beskrivs kommunens gränsdragningslista som relativt grov men att det utifrån den generellt går att diskutera sig fram till lösningar i de fall då gränsdragningslistan inte är tydlig. Intervjuad representant för brukarperspektivet uttrycker dock önskemål om att befintlig gränsdragningslista ska förtydligas. Då utbildningsförvaltningen i egenskap av hyresgäst inte har särskild fastighetskunskunnig personal beskrivs befintligt utformad gränsdragningslista genererar kommunikationssvårigheter och utdragna diskussioner, t ex rörande om olika former av installationer åligger hyresgäst eller förvaltare att genomföra.

Internhyresavtal finns till delar upprättade, men av intervjuerna framgår att de inte används aktivt för att reglera ekonomiskt utrymme för underhållsinsatser. Det är vad som erhålls i budgetramarna som är styrande, där ovanstående process är avgörande för underhållsinsats per objekt.

Energieffektivisering

Vid intervju uppges att fastighetsavdelningen idag inte arbetar med energieffektiviseringar på ett strukturerat sätt, men att energieffektiviseringar kan bli aktuellt utifrån underhållets/reinvesteringens karaktär. Det beskrivs företrädesvis vara vid investeringar som åtgärder för energieffektivisering vägs in. I kommunens mål och budget för 2018 återfinns under rubriken: "Vi tar ansvar för miljön" ett inriktningsmål om att kommunen ska minska

sin energiförbrukning genom att öka andelen förnybar energi samt främja klimatsmarta transporter och kommunikationer. Detta inriktningsmål har dock inte en direkt bärring på kommunen fastighetsunderhållsarbete.

3.2.2. Bedömning

Vi bedömer att det delvis finns rutiner för att planera fastighetsunderhåll. Det saknas dock riktlinjer för hur prioritering ska ske. Det saknas underlag för att på ett strukturerat sätt planera och prioritera underhållsverksamheten över tid. Vidare bidrar denna avsaknad på underlag till att fastighetsavdelningen inte på ett ändamålsenligt sätt kan kommunicera sitt medelsbehov i kommunens budgetprocess.

Vi noterar att fastighetsavdelningen inte arbetar aktivt med energieffektivisering inom sin underhållsverksamhet. Inget mål eller uppdrag om det har heller givits i detta avseende.

Vi bedömer därför kontrollmålet som **delvis uppfyllt**.

3.3. Underhållsplaner

Avsnittet besvarar följande kontrollmål:

Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?

Sker besiktningar?

Vilken uppföljning har kommunen av fastighetsstandard?

Hur följs brukarnas synpunkter på lokalerna upp?

Iakttagelser

Underhållsplaner

Det beskrivs vid intervju att en underhållsplan för kommunens samlade fastighetsbestånd togs fram mellan åren 2013-2015. Underhållsplan gjordes i Excel. Planen har därefter inte använts aktivt eller uppdaterats. Vid tid för granskning beskrivs att fastighetsavdelningen inte arbetar aktivt med underhållsplaner som grund för planering och prioritering av fastighetsunderhåll.

Ett arbete beskrivs under hösten 2018 ha inletts med syfte att ta fram en uppdaterad underhållsplan för kommunens fastighetsbestånd. Målet uttrycks vara att underhållsplanen ska vara uppdaterad till år 2020. Arbetet beskrivs så här långt bl.a. ha resulterat i ett uppskattat reinvesteringsbehov för verksamhetsåret 2019 om 25-30 mnkr.

Vid intervju beskrivs vidare att arbetet med att ta fram en underhållsplan för kommunen är prioriterat men att det inte har formaliserats genom ett uppdrag från ansvarig nämnd eller kommunfullmäktige.

Kommunen använder idag inget fastighetsförvaltningssystem. Vid intervju beskrivs att kommunen tidigare använt ett fastighetsförvaltningssystem, men att personalen inte fick den nödvändiga fortbildningen som krävs för att systemet ska kunna användas till full potential och att man därför gått ifrån systemet. För närvarande sker en översyn om man ska införskaffa och/eller upphandla någon typ av fastighetsförvaltningssystem. Vid intervju beskrivs detta både som nödvändigt för att få en effektiv hantering av kommunens fastighetsunderhållsarbete; och som en utmaning då omfattande grundläggande data behöver registreras i systemet, samtidigt som det behöver finnas rutiner för fortlöpande uppdateringar. Med anledning av detta beskrivs ambitionen vara att ha ett program för planering av fastighetsunderhåll på plats inom tre år.

Uppdatering och inhämtning av underhållsbehovsinformation

Som beskrivits ovan är en källa till information om underhåll vara synpunkter/iakttagelser från hyresgäster och information från fastighetsavdelnings servicepersonal. Vidare hämtas information från skyddsronder, OVK-besiktningar och genom den rutin som finns att fastighetsskötare och vaktmästarna som jobbar ute på fastigheterna en gång i veckan ska gå igenom dem och kontrollera vad som är i behov av eventuella åtgärder. Följsamhet med denna interna rutin beskrivs dock variera. Vid intervju beskrivs dock att avdelningen är noga med att genomföra de ronderingar och besiktningar som utgår från lagkrav. Det saknas dock systematik för att genomföra övergripande okulära besiktningar till grund för underhållsplanering och erforderlig uppdatering av underhållsbehov.

Information inhämtad genom ronderingar och besiktningar beskrivs kunna förmedlas löpande direkt till driftchef. Under hösten året innan den period som behandlas, medverkar samtliga medarbetare vid fastighetsavdelningen i en konferens där synpunkter och information om underhållsbehov lyfts fram. Denna information, tillsammans med ledningspersonalens egen kunskap om fastighetsbeståndet samt inkomna brukarsynpunkter, ligger till grund för prioriteringsbeslut avseende reinvesteringsprojekt kommande verksamhetsår.

Brukarsynpunkter

Merparten av den lokalyta som förvaltas av fastighetsavdelningen används inom utbildningsnämnden. Utbildningsnämnden svarar för allt från kommunens förskoleverksamhet till vuxenutbildning, samt för kommunens kultur och fritidsverksamhet. Inom ramen för denna granskning har vi inhämtat synpunkter på fastighetsavdelningens arbete från förvaltningschef vid utbildningsförvaltningen.

Generellt beskrivs att kommunens fastighetsbestånd är relativt ålderstiget och att det märks ganska tydligt att underhållet på fastighetsbeståndet har varit eftersatt genom åren. Fastigheterna beskrivs ha ett relativt stort underhållsbehov. Vid intervju beskrivs t ex att kommunens simhall är mer än 40 år gammal och att kostnaden för att uppdatera den till modern standard uppskattas till ca. 100 mnkr.

Det uppdrag som finns att utveckla arbetet med lokalförsörjningsplan beskrivs som positivt och nödvändigt. Tanken är också att brukarsynpunkter på fastighetsbeståndet och inför

planeringen framåt ska göras och diskuteras i den lokalförsörjningsgrupp som finns i kommunen. Gruppen består bl.a. av fastighetschef och kommunens förvaltningschefer.

Avseende det dagliga reparations- och underhållsarbetet beskrivs att fastighetsavdelningen uppfattats något underbemannad. Generellt beskrivs att vissa åtgärder tar lång tid, men att fastighetsavdelningens organisation överlag fungerar bra ur ett styrningsperspektiv. Rektorer och chefer ute på skolor och förskolor, samt en fritidschef och en kulturchef beskrivs kunna kontakta driftchefen om behov uppstår eller om de vill lämna en synpunkt. Detta samarbete beskrivs överlag fungera bra.

Vid intervju beskrivs även att brukarsynpunkter på kommunens fastigheter kan kommuniceras genom att avdelningens driftpersonal möter personal som arbetar i verksamhetslokalerna. Eventuella synpunkter på lokalerna som förmedlas genom dessa möten beskrivs sedan kunna lyftas upp till driftchef på fastighetsavdelningen. Underhållsbehov/synpunkter från brukare beskrivs vara en stående punkt vid avdelningsveckomöten.

Fastighetsavdelningen genomför inga mättningar av kundnöjdhet. Vid intervju beskrivs dock att det finns en ambition att avdelningen årligen ska skicka ut en enkät till avdelningens hyresgäster/kunder. Detta har dock ännu inte skett.

Kontroll av underhållsplaner

Inom ramen för denna granskning har ingått att genomföra kontroll av sex stycken underhållsplaner. Då kommunen som beskrivits ovan inte har underhållsplaner på objektsnivå har vi istället valt ut sex stycken reinvesteringsprojekt som löpt under verksamhetsåret 2018. De sex utvalda projekten var: Mariedalsskolan, Skaftö skola, Brastad idrottshall, Gullmarsborgs fritidsgård, Mariedalsskolans gymnastiksal och Gullmarsborgs simhall – Bastu och herrarnas dusch³. Totalt omfattar de utvalda investeringsprojekten, enligt erhållen reinvesteringsbudgetsammanställning för år 2018, 10,6 mnkr av de totala 13,5 mnkr som anslagits år 2018.

Eftersom underhållsplaner per objekt samt uppdaterad underhållsplan på kommunnivå saknas har granskningen av reinvesteringsprojekten utgått från ett antal frågor, vilka bifogas i Bilaga 1 nedan. Frågorna har ställts till Fastighetschef vid fastighetsavdelningen, vilken också haft möjlighet att stämt av dessa med andra tjänstemän på avdelningen. Syftet med kontrollen är att utvärdera: utfall kontra budget per projektet; vilka åtgärder som planerades genomföras; vilka av dessa som kunde genomföras och vilka som eventuellt inte kunde genomföras; samt, vilka eventuella åtgärder som enligt underhållsplan 2013-2015 eventuellt kvarstår att genomföra för fastigheten/projektet.

Stickprovskontrollen visar i ett par fall på en relativt stor spridning i hur stor del av den anslagna budgeten för projektet verksamhetsåret 2018 som används. Budget för

³ Budget per utvalt reinvesteringsprojekt bifogas i Bilaga 1 nedan

reinvesteringsprojektet Mariedalsskolan var år 2018 4,5 mnkr och av dessa användes endast ca. 2,2 mnkr. Budget för Skaftö skola var 2,5 mnkr år 2018 och totalt användes ca. 3,8 mnkr för projektet under året. Skillnaden mellan budget och utfall för projekten år 2018 beskrivs bero på att de sträcker sig över ett årsskifte. I det ena fallet har medel överförts till år 2019, medan det i det andra fallet har tillförts kvarstående medel från 2017 års budget.

Flera av de kontrollerade reinvesteringsprojekten löper över mer än ett år. För fyra av sex projekt beskrivs att samtliga planerade åtgärder antingen har eller kommer att kunna genomföras under projektets löptid. Ett mindre undantag noteras för Brastad idrottshall, för vilken ett av de två omklädningsrum som planerades renoveras inte kunde åtgärdas under 2018 och därför skjutits fram till 2019. På grund av förseningar beskrivs även att 1,5 mnkr anslagna till reinvesteringsprojektet Mariedalsskolan år 2018 överfördes till 2019 års reinvesteringssam.

Noterbart är att det endast för ett av sex granskade reinvesteringsprojekt, Skaftö skola, vid tid för granskning (april 2019) går att specificera vilka underhållsåtgärder som återstår att genomföra för fastigheten framöver utifrån den underhållsplan som togs fram mellan åren 2013-2015. Det återstår fortsatt stora underhållsbehov på Skaftö skola.

För övriga granskade reinvesteringsprojekt erhålls svaret att fastighetsavdelningens arbete med att uppdatera den underhållsplan som togs fram mellan åren 2013-2015 precis har börjat. Vid intervju beskrivs vidare att det som ett resultat av detta generellt inte är möjligt att uttala sig med säkerhet avseende vilka eventuella underhållsåtgärder som kvarstår för olika objekt.

Bedömning

Vi bedömer att det saknas ändamålsenliga underhållsplaner med tillräcklig uppföljning av fastighetsstandard.

Vi noterar att fastighetsavdelningens metoder för informationsinhämtning samt dokumentation av kommunens fastighetsbestånds underhållsbehov inte är systematiserad i tillräcklig utsträckning. Kommunen saknar vid tid för granskningen en uppdaterad underhållsplan för kommunen, samt ett fastighetsunderhållssystem genom vilket information om underhållsbehov kan dokumenteras och hanteras systematiskt.

Avsaknaden av dessa redskap riskerar göra det svårt att värdera och jämföra olika underhållsåtgärder mot varandra samt försvårar överblick och planläggning över flera år. Bristande dokumentation och planering av kommunens underhållsbehov, riskerar leda till att anslagna medel inte kan användas optimalt.

Vi bedömer vidare att det saknas rutiner för att systematiskt följa upp brukarnas synpunkter på lokalerna.

Kontrollmålet bedöms som ***ej uppfyllt***.

3.4. Uppföljning av fastighetsunderhåll

Avsnittet besvarar följande kontrollmål:

Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?

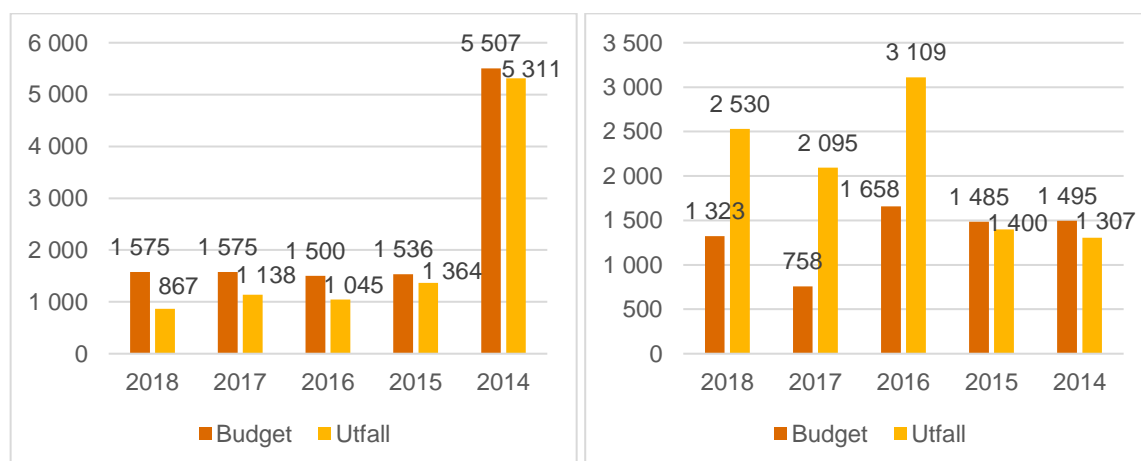
Finns ett eftersläpande underhåll?

3.4.1. Iakttagelser

Som beskrivits ovan uppgick de samlade budgetanslagen för fastighetsunderhåll år 2018 till 15,8 mnkr. Budget för investeringar och reinvesteringar bl.a. kopplat till fastighetsunderhåll utgår från principen att anslaget ska matcha den årliga avskrivningen på kommunens fastighetsbestånds värde. Avskrivningstakten är baserad på komponentavskrivningsmetoden, vilken är implementerad i kommunen sedan 2016-01-01. Detta i syfte att tillse att kommunen inte fortsatt bygger på sin underhållsskuld. Modellen tillser dock inte att en redan upparbetad underhållsskuld åtgärdas. Vid intervju beskrivs att de avskrivningar som fångas av komponentavskrivning inte omfattar hela kommunens fastighetsunderhållsbehov utan att behovet egentligen är större.

I Diagram 2 och 3 nedan redovisas budget och utfall för kommunens planerade respektive felavhjälpande underhåll åren 2014-2018. Att siffrorna för planerat underhåll är så höga år 2014 förklaras vid intervju med att en större del av underhållsbudgeten tidigare låg inom denna kategori.

Diagram 2. Planerat underhåll, budget kontra utfall åren 2014-2018, i tkr. Diagram 3. Felavhjälpande underhåll, budget kontra utfall år 2018, i tkr.



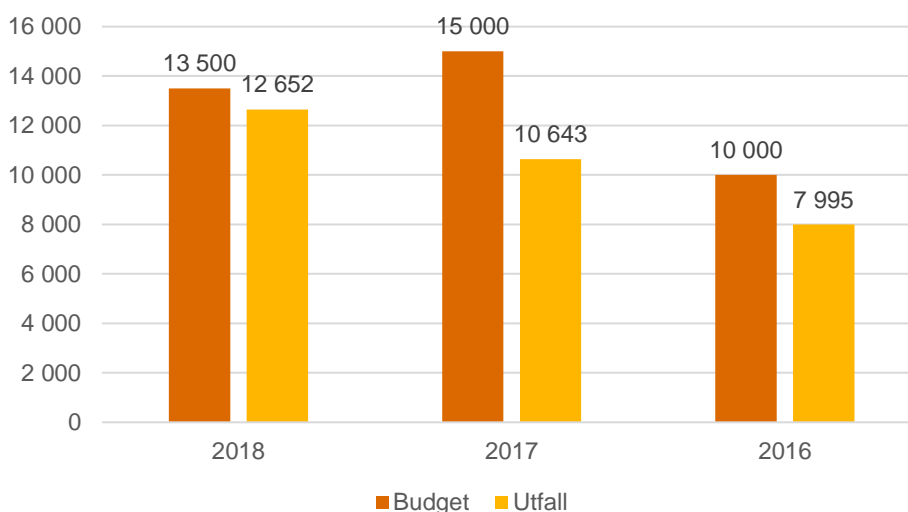
Som framgår av Diagram 2 ovan har budgeterat planerat underhåll samtliga år 2014-2018 varit högre än utfallet. För åren 2016-2018 överstiger budget utfall med i snitt 34,3 procent.

För det felavhjälpande underhållet observeras för perioden 2016-2018 en motsatt trend jämfört med den för planerat underhåll. Samtliga dessa tre år är utfallet avsevärt högre än budget. Det felavhjälpande underhållet har i snitt överskridit budget med 118,4 procent åren 2016-2018.

Eftersom både planerat- och felavhjälpande underhållet enligt fastighetsavdelningens interna budgetuppdelning ligger under drift och handhas av driftchefen indikerar detta att negativa budgetavvikelser för det felavhjälpande underhållet belastar budgetutrymmet för planerade underhållsinsatser.

Som beskrivits ovan utgörs dock huvuddelen av fastighetsavdelningens budget av reinvesteringar. I Diagram 4 nedan redovisas budget och utfall för reinvesteringar åren 2016-2018. Jämförbar statistik har inte kunnat erhållas för åren 2014 och 2015, varvid dessa inte redovisas nedan.

Diagram 4. Budget och utfall för fastighetsavdelningens reinvesteringar åren 2017 och 2018, i tkr.



Som framgår av Diagram 4 ovan Har reinvesteringsbudgeten varierat i relativt stor utsträckning över treårsperioden 2016-2018. Den 50 procentiga ökning som observeras mellan år 2016 och år 2017 förklaras av att kommunstyrelsen på uppdrag av kommunfullmäktige anslagit ytterligare totalt 5 mnkr till två reinvesteringsprojekt. Dessa medel var öronmärkta för projekten i fråga, Räddningstjänstens brandstation och Skaftö skola. Nyttjandegraden av budgeten uppgår till ca. 80 procent år 2016, ca. 71 procent år 2017 och ca. 94 procent år 2018.

Vid intervju beskrivs att en uppskattning av kommunens samlade underhållsskuld gjordes under åren 2013-2015, vilken kom fram till att kommunens eftersatta underhållsbehov är stort. Vid tid för granskning är det dock inte känt hur stor underhållsskulden då beräknades

vara; och vid intervju framhålls att även om detta vore känt skulle uppskattningen behöva uppdateras för de förändringar som skett fram tills idag (april 2019).

I samband med att underhållsplanen 2013-2015 togs fram beskrivs en plan för att åtgärda kommunens uppbyggda underhållsbehov, där det föreslås att årligen under 5 år anslå 15 mnkr för extra fastighetsunderhåll.

Jämförelse med INCIT/Aareons riktvärden

Inom ramen för granskningen har en uppskattning avseende om kommunens budgetanslag till fastighetsunderhåll är tillräckligt för att tillse att kommunens fastighetsbestånd bibehåller sin kvalitet och att en underhållsskuld inte byggs upp. För detta har en jämförelse gjorts mellan hur mycket kommunen år 2018 budgeterat för reinvesteringar och planerat underhåll per kvm BRA jämfört med de riktvärden som anges i INCIT/Aareons fackböcker.

Fackböckerna är uppdelade för förskole, skol och omsorgslokaler. Eftersom kommunen inte själva förvaltar omsorgslokaler görs här endast en jämförelse mot riktvärdena för förskole- och skollokaler. Jämförelsen bör tolkas försiktigt då beräkning av kommunens budgetanslag per kvm BRA bygger på en generell beräkning för snittet över hela fastighetsbeståndet; vilket beräknats genom att totalt budgetanslag för reinvesteringar och planerat underhåll dividerats med kommunens totalt förvaltat kvm BRA. Denna metod har valts då vi inte fått del av separat statistik för förskole- respektive skollokaler inom ramen för granskningen. Då vi inte utgår från specifika data för fastighetstyperna förskole- och skolfastighet bör resultat av jämförelsen ses som en indikation på huruvida budgetanslaget år 2018 är tillräckligt för att möta fastighetstypens underhållsbehov förutsatt att fastighetstyperna får en genomsnittlig del av anslagen budget per kvadratmeter. Riktvärden i fackböckerna förutsätter vidare att ingen upparbetad underhållsskuld belastar fastigheterna med ytterligare underhållsbehov.

I INCIT/Aareons fackböcker presenteras riktvärden för årskostnad i kr/kvm BRA för tre typfastigheter, där typfastighet 1 kräver minst underhåll och typfastighet 3 behöver mest underhåll per år (se Bilaga 2 för definition av Typfastigheter 1-3 för förskole- och skolfastigheter). För förskolelokaler anges riktvärdena 125 kr/kvm BRA, 191 kr/kvm BRA och 283 kr/kvm BRA för typfastigheter 1-3. För förskolelokaler anges riktvärdena 116 kr/kvm BRA, 180 kr/kvm BRA och 259 kr/kvm BRA för typfastigheter 1-3.

Reinvesteringsbudget och budgetanslag för planerat underhåll uppgick år 2018 till ca. 15,1 mnkr. Baserat på erhållna siffror för totalt antal kvm BRA förvaltat av kommunen och fastighetsavdelningen år 2018 innebär detta ett snitt på 207 kr/kvm BRA inkl. avställda fastigheter och 231 kr/kvm BRA exkl. avställda fastigheter.

Det bör återigen påpekas att denna jämförelse endast ger en indikation avseende om nuvarande budgetanslag är tillräckligt för att möta det reella underhållsbehov som finns i kommunen. Jämförelsen indikerar dock inte att budgetanslag för fastighetsunderhåll är otillräcklig.

3.4.2. Bedömning

Vi bedömer att en relativt stor underhållsskuld kvarstår, samtidigt som en ny uppdaterad bedömning behöver göras på objektsnivå. Vi noterar att kommunens budget i kr/kvm BRA är relativt väl i linje med de riktvärden som anges i INCIT/Aareons fackböcker. Vidare konstaterar vi att kommunens metod att reinvesteringsbudgetanslag, baserat på avskrivningstakten för kommunens fastighetsbestånd, är ändamålsenlig i så mån att den bör tillse att en underhållsskuld inte byggs upp eller byggs på. En konsekvens av nuvarande bristande dokumentation och planering av kommunens underhållsbehov kan dock leda till att anslagna medel inte kan användas optimalt.

Vi konstaterar samtidigt att budgetanslag enligt nuvarande modell sannolikt inte minskar en redan upparbetad underhållsskuld.

Resultat för planerat kontra felavhjälpande underhåll åren 2016-2018 indikerar att budget för felavhjälpande underhåll inte är tillräcklig för att möta det behov som finns, vilket kompenseras genom att delar av det planerade underhållet inte genomförs fullt ut.

Vi bedömer därför kontrollmålet som ***ej uppfyllt***.

4. Revisionell bedömning och rekommendationer

Revisionell bedömning

Granskningen har syftat till att besvara följande revisionsfråga: *Underhålls kommunens fastigheter enligt god fastighetsekonomi?*

Den sammanfattande bedömningen är att arbetet med fastighetsunderhåll endast till viss del bedrivs ändamålsenligt enligt god fastighetsekonomi.

Grund för bedömningen framgår i nedanstående:

Kontrollmål	Bedömning
<p><i>Finns tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt tillräckliga ekonomiska resurser för underhåll av fastigheter?</i></p>	<p>Ej uppfyllt</p> <p>Vi bedömer att det inte finns tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt underlag som visar om det avsätts tillräckliga ekonomiska resurser för planerat underhåll av fastigheter. Detta grundar vi på att det inte finns något mål med bärning på fastighetsunderhåll i kommunens budget eller på nämnds-/verksamhetsnivå. Vidare att det saknas riktlinjer för hur fastighetsunderhåll ska prioriteras, samt en lokalförsörjningsplan som ger stöd för hur underhållsinsatserna ska prioriteras. Avsaknaden av tydliga riktlinjer, en uppdaterad underhållsplan samt en fastställd lokalförsörjningsplan riskerar leda till brister i hur underhållsåtgärder prioriteras; vilket i sin tur kan medföra att tillgängliga ekonomiska resurser inte används så effektivt som möjligt.</p>
<p><i>Hur styrs, samordnas och budgeteras fastighetsunderhåll?</i></p> <p><i>Hur samordnas åtgärder för energieffektivisering med planering och utförande av fastighetsunderhåll?</i></p>	<p>Delvis uppfyllt</p> <p>Vi bedömer att det delvis finns rutiner för att planera fastighetsunderhåll. Det saknas dock riktlinjer för hur prioritering ska ske. Det saknas underlag för att på ett strukturerat sätt planera och prioritera underhållsverksamheten över tid. Vidare bidrar denna avsaknad på underlag till att fastighetsavdelningen inte på ett ändamålsenligt sätt kan kommunicera sitt medelsbehov i kommunens</p>

	<p>budgetprocess.</p> <p>Vi noterar att fastighetsavdelningen inte arbetar aktivt med energieffektivisering inom sin underhållsverksamhet. Inget mål eller uppdrag om det har heller givits i detta avseende.</p>
<p><i>Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?</i></p> <p><i>Sker besiktningar?</i></p> <p><i>Vilken uppföljning har kommunen av fastighetsstandard?</i></p> <p><i>Hur följs brukarnas synpunkter på lokalerna upp?</i></p>	<p>Ej uppfyllt</p> <p>Vi bedömer att det saknas ändamålsenliga underhållsplaner med tillräcklig uppföljning av fastighetsstandard.</p> <p>Vi noterar att fastighetsavdelningens metoder för informationsinhämtning samt dokumentation av kommunens fastighetsbestånds underhållsbehov inte är systematiserad i tillräcklig utsträckning. Kommunen saknar vid tid för granskningen en uppdaterad underhållsplan för kommunen, samt ett fastighetsunderhållssystem genom vilket information om underhållsbehov kan dokumenteras och hanteras systematiskt.</p> <p>Avsaknaden av dessa redskap riskerar göra det svårt att värdera och jämföra olika underhållsåtgärder mot varandra samt försvårar överblick och planläggning över flera år. Bristande dokumentation och planering av kommunens underhållsbehov, riskerar leda till att anslagna medel inte kan användas optimalt.</p> <p>Vi bedömer vidare att det saknas rutiner för att systematiskt följa upp brukarnas synpunkter på lokalerna.</p>
<p><i>Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?</i></p> <p><i>Finns ett eftersläpande underhåll?</i></p>	<p>Ej uppfyllt</p> <p>Vi bedömer att en relativt stor underhållsskuld kvarstår, samtidigt som en ny uppdaterad bedömning behöver göras på objektsnivå. Vi noterar att kommunens budget i kr/kvm BRA är relativt väl i linje med de riktvärden som anges i INCIT/Aareons fackböcker. Vidare konstaterar vi att kommunens metod att reinvesteringsbudgetanslag, baserat på avskrivningstakten för kommunens fastighetsbestånd, är ändamålsenlig i så mån att den bör tillse att en underhållsskuld inte byggs upp eller</p>

byggs på. En konsekvens av nuvarande bristande dokumentation och planering av kommunens underhållsbehov kan dock leda till att anslagna medel inte kan användas optimalt.

Vi konstaterar samtidigt att budgetanslag enligt nuvarande modell sannolikt inte minskar en redan upparbetad underhållsskuld.

Resultat för planerat kontra felavhjälpande underhåll åren 2016-2018 indikerar att budget för felavhjälpande underhåll inte är tillräcklig för att möta det behov som finns, vilket kompenseras genom att delar av det planerade underhållet inte genomförs fullt ut.

Rekommendationer

- Införskaffa och tillse att ett fastighetshanteringssystem implementeras.
- Arbetet med att ta fram en uppdaterad underhållsplan samt beräkning av kommunens samlade underhållsskuld formaliseras och att en tidplan tas fram för dess genomförande.
- Mål och prioriteringsordningar tas fram i syfte att öka styrningen och samordning av kommunens fastighetsunderhållsarbete.
- En översyn av befintlig gränsdragningslista genomförs i syfte att uppdatera och förtydliga den ifall det bedöms nödvändigt.

2019-06-05

Johan Osbeck

Uppdragsledare

Jörn Wahlroth

Projektledare

Bilaga 1 – Frågor stickprovskontroll

- Budget för projektet (år 2018)?
- Hur mycket medel spenderades på projektet under 2018? (utfall?)
- Vilka åtgärder avsåg budgeterade insatser för objektet år 2018?
- Vilka av de planerade åtgärderna kunde genomföras?
- Vilka av de planerade åtgärderna kunde eventuellt inte genomföras?
- Vilka av de planerade åtgärderna samt vilka eventuella övriga åtgärder finns noterade i den underhållsbehovssammanställning som genomfördes runt 2013-2015?

Reinvesteringsprojekt inkluderade i stickprovskontroll

Mariedalsskolan	4 500 000 kr
Skaftö skola	2 500 000 kr
Brastads idrottshall	400 000 kr
Gullmarsborg fritidsgård	2 000 000 kr
Gullmarsborg fritidsgård	500 000 kr
Mariedalsskolans gympa	300 000 kr
Gullmarsborg	400 000 kr

Bilaga 2 – Typfastigheter enligt Incit

Förskolor

Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
<ul style="list-style-type: none"> • Förskola med markarea ca 1-2 ggr fastighetens bruksarea • 1-3 våningshus eller högre, tegel eller betongelement, aluminiumklädda fönster • Låg installationstäthet • Hög standard på invändiga ytskikt 	<ul style="list-style-type: none"> • Markarea ca 3-4 ggr förskolans bruksarea • 1-2 våningshus med normal byggnadsform, tegelfasad i kombination med träpanel • alternativt putsad fasad, täckmålade fönster • Normal installationstäthet, FT-ventilation 	<ul style="list-style-type: none"> • Stor andel markarea, ca 6-8 ggr förskolans bruksarea • Hög standard beträffande material och utvändig utrustning • 1-2 våningshus, fasad med stor andel träpanel, laserade fönster • Enkel standard på invändiga ytskikt • Hög installationstäthet, FTX-ventilation med värmeåtervinning

Skolor

Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
<ul style="list-style-type: none"> • Grundskola F-3 eller gymnasieskola • Markarea ca 1 ggr fastighetens bruksarea • 3-våningshus eller högre, tegel eller betongelement, aluminiumklädda fönster • Låg installationstäthet • Hög standard på invändiga ytskikt • Skolmatsal med mottagningskök 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundskola F-6 • Markarea ca 2-3 ggr fastighetens bruksarea • 1-2 våningshus med normal byggnadsform, tegelfasad i kombination med träpanel alternativt putsad fasad, täckmålade fönster • Normal installationstäthet • Hissar • Skolmatsal med tillagningskök 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundskola F-9 eller 6-9 • Fastighet med stor andel markarea, ca 4 ggr fastighetens bruksarea, stor andel markutrustning • 1-våningshus, fasad med stor andel träpanel, laserade fönster • Enkel standard på invändiga ytskikt • Hög installationstäthet • Hissar • Fullt utrustat centralkök