

EIENDOMSFORVALTNING

Indre Fosen kommune
Prosjektplan forvaltningsrevisjon

FR1264
2023



Dokumentet er signert digitalt av:

• ARVE GAUSEN, 22.08.2023

Forseglet av



Posten Norge

1 FAKTA OM OPPDRAGET

FORMÅL

Indre Fosen kommune har store verdier bundet opp i kommunal bygningsmasse. I Revisjon Midt-Norges Risiko- og vesentlighetsvurdering 2020-2023, ble eiendomsforvaltning og vedlikehold av kommunale bygg identifisert som et område hvor risiko for feil, svakheter eller mangelfulle tjenester ble vurdert som høy. På bakgrunn av dette, er det fra kontrollutvalget ønske om en forvaltningsrevisjon som undersøker kommunens system og rutiner for eiendomsforvaltning.

PROBLEMSTILLINGER

Har kommunen etablert hensiktsmessige system og rutiner som kan ivareta et godt og langsiktig vedlikehold av bygninger?

TIDS- OG RESSURSBRUK

Timeforbruk: 320

Rapport til sekretær: 10.04.24

OPPDRAGSANSVARLIG REVISOR

Arve Gausen

arve.gausen@revisjonmidt norge.no

Tlf. 404 96 309



2 MANDAT

I dette kapitlet redegjøres det for bestillingen.

2.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Indre Fosen kommune bestilte i sak 18/23 den 26. april 2023 en forvaltningsrevisjon med tema eiendomsforvaltning.

Forvaltningsrevisor fra Revisjon Midt-Norge deltok i møtet den 26.april 2023, og ga en orientering om hvordan revisjonen tidligere har gjennomført forvaltningsrevisjoner om eiendomsforvaltning, og hvilke problemstillinger som kan være hensiktsmessige å undersøke.

Kontrollutvalget tok revisors innspill med til diskusjon, og kom frem til at det er ønskelig å se nærmere på kommunens system for å styre og planlegge eiendomsforvaltning, om det er innført tiltak for sikre godt vedlikehold av bygningsmassen, og om ressurser og rammevilkår er tilpasset eiendomsforvaltningens behov. Det ble påpekt at det er ønskelig at FDV-rapporter undersøkes. Det kom videre innspill fra kontrollutvalget om at det fremover vil være et økende behov for boliger til flykninger i kommunen.

Prosjektet er ikke en del av Plan for forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll 2021-2024. Eiendomsforvaltning og vedlikehold av kommunale bygg ble identifisert som et område med høy risiko i Revisjon Midt-Norges Risiko- og vesentlighetsvurdering 2020-2023. I denne rapporten ble risiko for feil, svakheter eller mangelfulle tjenester vurdert som høy. Temaet er derfor godt egnet for forvaltningsrevisjon. Kommunestyret i Indre Fosen kommune har gitt kontrollutvalget myndighet til å gjøre endringer i plan for forvaltningsrevisjon (sak 63/20), og det er slik åpnet for bestilling av en forvaltningsrevisjon om eiendomsforvaltning.

2.2 Bakgrunnsinformasjon

Norske kommuner og fylkeskommuner forvalter store verdier i form av eiendommer og bygninger, og bygningsmassen er en avgjørende innsatsfaktor for all kommunal tjenesteyting. I bestillingen fra kontrollutvalget, er det anslått at Indre Fosen kommune har omtrent 1 milliard kroner låst i kommunal bygningsmasse.

Det er ved flere anledninger påpekt mangelfullt vedlikehold og store oppgraderingsbehov knyttet til skolebygg, aldershjem og barnehager i Norge. I rapporten «*Vedlikehold i kommunesektoren*» (Multiconsult & PWC 2008), ble det estimert et betydelig etterslep i vedlikeholdet av den kommunale bygningsmassen i landet. Videre, ble betydningen av å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi med tydelige mål understreket, og mål for vedlikehold av bygninger ble anbefalt som et vesentlig element i en slik strategi.



Også i KS sin veileder «*Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold*» blir det framhevet at et planmessig og godt løpende vedlikehold er lønnsomt. Ved manglende eller lavt vedlikehold kan et bygg bli nedslitt tidligere enn beregnet. Som følge av dette kan kommunene bli tvunget til å gjennomføre akutte tiltak som krever ekstraordinære bevilgninger. Manglende vedlikehold kan også føre til en total rehabilitering som må finansieres med lån. Med lånene øker driftsutgiftene i form av renter og avdrag. Disse kan utgjøre langt høyere kostnader per kvadratmeter/år enn det et planmessig vedlikehold ville utgjøre. KS anbefalte at kommunestyret må sikre seg jevnlig rapportering av tilstanden på kommunens bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader.

Kommunene har et ansvar for at kommunale ressurser og verdier forvaltes på en god måte. En stor del av Indre Fosen kommunes verdier er bundet i kommunal bygningsmasse. Verdien av byggene bør bevares gjennom planlagt og systematisk vedlikehold, så vel som forefallende arbeid knyttet til innmeldte skader eller feil. God kvalitet i kommunale bygg vil bidra til å sikre et godt arbeidsmiljø for ansatte og legge til rette for at det ytes forsvarlige tjenester til innbyggerne. Tilstandsvurderinger av bygningsmassen vil bidra til å identifisere eventuelle skader og feil som må utbedres, og behov for vedlikehold og reparasjoner på lang sikt. Slik kan jevnlig rapportering være sentralt i å opprettholde sikkerheten og verdien til byggene over tid.

2.3 Kommunens organisering

Organisering av tjenester og virksomheter i Indre Fosen kommune er beskrevet på kommunens nettsider. Kommunedirektør er øverste administrative leder i kommunen. Kommunens tjenester er organisert i fire sektorer, som igjen består av enheter med virksomheter. «*Bygg og eiendom*» er organisert under arealsektoren, sammen med enhetene «*Kommunalteknikk*» og «*Plan, kart og miljø*». Leder for kommunalteknikk er kontaktperson i kommunen for alle disse enhetene.



3 PROSJEKTDESIGN

3.1 Problemstilling

I denne forvaltningsrevisjonen vil følgende problemstilling undersøkes:

Har kommunen etablert hensiktsmessige system og rutiner som kan ivareta et godt og langsiktig vedlikehold av bygninger?

Forvaltningsrevisjonen vil rette søkelys mot kommunens *overordnede mål, system og rutiner* innen vedlikehold av kommunens bygningsmasse. For å besvare hovedproblemstillingen vil revisjonen belyse følgende spørsmål/underproblemstillinger.

- Har kommunen klare mål og strategier for vedlikehold av kommunens bygningsmasse, og i hvilken grad følges disse opp?
- Har kommunen oversikt over tilstanden og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen, og hvilke system og rutiner benyttes for å holde oversikten oppdatert?
- Hvilke system og rutiner er etablert for å melde inn behov fra de tjenesteytende enhetene, og hvordan følges dette opp?
 - Har kommunen system som sikrer at innmeldte vedlikeholdsbehov følges opp, herunder et system for koordinering av og prioritering mellom tiltak for vedlikehold?
- Har kommunen tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å ivareta drift og vedlikehold av bygningsmassen?
- Får kommunestyret systematisk informasjon om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen, herunder FDV-rapporter?
- Er Indre Fosen kommune forberedt med boligmasse til å kunne bosette flyktninger som forventes til kommunen?

3.2 Avgrensning

Kommunale eiendommer omfatter både bygninger, grunneiendommer og tekniske anlegg. Forvaltningsrevisjonen vil avgrenses til å gjelde *kommunalt eide bygninger*, og det som ligger innenfor *kommunedirektørens ansvarsområder*.

Forvaltningsrevisjonen vil videre se på *dagens* system og rutiner for eiendomsforvaltning i Indre Fosen kommune, og vil ikke gjøre vurderinger av dette for foregående år.



I dette arbeidet med revisjonen vil vi innhente informasjon om temaet fra ansatte som drifter og yter tjenester i kommunale bygg. Vi vil ikke innhente informasjon om hvordan kommunens innbyggere som brukere av tjenestene opplever den kommunale bygningsmassen.

3.3 Kilder til kriterier

- Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven)
- Forskrift om systematisk helse- miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften)
- NOU 2004:22 «*Velholdte bygninger gir mer til alle*»
- Veiledere fra Kommunenes Sentralforbund og Norges Kommunaltekniske Forening

3.4 Metoder for innsamling av data

Data som bakgrunn for å besvare problemstillingene vil hentes fra dokumentgjennomgang, intervju, spørreundersøkelse og KOSTRA-tall fra SSB.

Aktuelle dokumenter til gjennomgang vil blant annet omfatte tilstandsvurderinger, rapporter, FDV-dokumentasjon, rutinebeskrivelser, delegeringsreglement og andre interne styrende dokument.

Det vil bli foretatt intervju med eller sendt ut spørreundersøkelse til funksjoner med kjennskap til og ansvar for eiendomsforvaltningen i Indre Fosen kommune. Dette vil omfatte ledere med overordnet ansvar for området og ansatte med praktisk ansvar i den daglige driften, samt sentrale funksjoner i formålsbygg, som ledere og verneombud. Spørreundersøkelsen vil rettes mot driftsoperatørene, der vi vil spørre om deres rutiner rundt og vurderinger av vedlikeholdet av de kommunale byggene.

Dokumentgjennomgang vil gi et innblikk i det systematiske arbeidet med vedlikehold av bygningsmassen. Intervju vil også bidra til å få frem relevante fakta, men i tillegg gi et innblikk i de ansvarliges egne vurderinger. Spørreundersøkelse vil gi anledning til å innhente informasjon fra et større antall informanter. KOSTRA-tall for eiendomsforvaltningen vil bli gjengitt i rapporten.



4 PROSJEKTORGANISERING

4.1 Prosjektteam

Oppdragsansvarlig revisor	Arve Gausen
Prosjektleder	Marie Husøy Sæther
Kvalitetssikrer	Mette Sandvik/Leidulf Skarbø
Kvalitetssikrer	Eirik Gran Seim

4.2 Milepælsplan

Bestillingsdato	26.04.23
Prosjektplan til sekretær	24.08.23
Oppstartsmøte	15.10.23
Datainnsamling ferdig	15.02.24
Rapport til uttalelse	11.03.24
Rapport til sekretær	10.04.24

Orkanger, 22.08.23

Arve Gausen

Oppdragsansvarlig revisor



KILDER

- Multiconsult & PricewaterhouseCoopers 2008: Vedlikehold i kommunesektoren
- Kommunenes Sentralforbund 2009: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – en veileder for folkevalgte og rådmenn
- www.indrefosen.kommune.no



VEDLEGG 1: UAVHENGIGHETSERKLÆRING

RM Revisjon Midt-Norge	
Prosjekt nr: FR1264	Kommune: Indre Fosen kommune
Vurdering av uavhengighet - revisors egenvurdering i forbindelse med forvaltningsrevisjonsprosjekt: Eiendomsforvaltning i kommunen	

<p>Hovedreferanse: Kommuneloven § 24-4 Forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 3 RS 200 – Formål og generelle prinsipper for revisjon av regnskaper pkt. 4 RS 220 – Vilkår for revisjonsoppdrag pkt. 4, 12-13 RS 300 – Planlegging av revisjon av regnskaper pkt. 6 Standard for forvaltningsrevisjon RSK.001 pkt. 8</p>

Ansettelsesforhold:	<i>Undertegnede har ikke ansettelsesforhold i andre stillinger enn Revisjon Midt-Norge SA</i>
Medlem i styrende Organer	<i>Undertegnede er ikke medlem av styrende organ i noen virksomhet som ovenfor nevnte kommune deltar i.</i>
Delta eller inneha funksjoner i annen virksomhet, som kan føre til interessekonflikt eller svekket tillit	<i>Undertegnede deltar ikke i eller innehar funksjoner i annen virksomhet som kan føre til interessekonflikt eller svekket tillit til rollen som revisor.</i>
Nærstående	<i>Undertegnede har ikke nærstående som har tilknytning til ovenfor nevnte kommune som har betydning for uavhengighet og objektivitet.</i>
Rådgivnings- eller andre tjenester som er egnet til å påvirke revisors habilitet	<p>Før slike tjenester utføres foretas en vurdering av rådgivningens eller tjenestens art i forhold til revisors uavhengighet og objektivitet. Dersom vurderingen konkluderer med at utøvelse av slik tjeneste kommer i konflikt med bestemmelsen i forskriften § 18, skal revisor ikke utføre tjenesten. Hvert enkelt tilfelle må vurderes særskilt.</p> <p>Revisor besvarer løpende spørsmål/henvendelser som er å betrakte som veiledning og bistand og ikke revisjon. Paragrafen sier at også slike veiledninger må skje med varsomhet og på en måte som ikke binder opp revisors senere revisjons- og kontrollvurderinger.</p> <p><i>Undertegnede har ikke ytet rådgivnings- eller andre tjenester overfor ovenfor nevnte kommune som kommer i konflikt med denne bestemmelsen.</i></p>
Tjenesten under kommunens egne ledelses- og kontrolloppgaver	<i>Undertegnede har ikke ytet tjenester overfor ovenfor nevnte kommune som hører inn under kommunens egne ledelses- og kontrolloppgaver.</i>
Opptre som fullmektig for den revisjonspliktige	<i>Undertegnede opptre ikke som fullmektig for ovenfor nevnte kommune.</i>
Andre særegne forhold	<i>Undertegnede kjenner ikke til andre særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til uavhengighet og objektivitet.</i>

Orkanger 11.06.2023

Arve Gausen
Oppdragsansvarlig



Rm Revisjon

Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no

Dokumentet er signert digitalt av:

- ARVE GAUSEN, 22.08.2023

Forseglet av



Posten Norge