

Eiendomsforvaltning _

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- EIRIK GRAN SEIM, signert 26.09.2023 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Eiendomsforvaltning

Malvik kommune

Prosjektplan forvaltningsrevisjon

FR1271
2023



1 FAKTA OM OPPDRAGET

FORMÅL

Undersøke om kommunen tar vare på eiendomsmassen for å forhindre verdiforringelse

PROBLEMSTILLINGER

1. Har Malvik kommune tilfredsstillende planer og systemer for å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Herunder blant annet:

- Mål og strategi for vedlikehold av bygningsmasse
 - System for innmelding av vedlikeholdsbehov
 - System for organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (FDV-system) (umiddelbare og langsiktige vedlikeholdsbehov)
 - Er FDV-systemet aktivt i bruk, og følges vedlikeholdsplanene som er utarbeidet?
2. Har kommunen oversikt over ubenyttet bygningsmasse, og har kommunen gjort kostnads- og nyttevurderinger knyttet til å besitte de ulike eiendommene kommunen disponerer?
 3. Er det tilstrekkelig bemanning til å utføre vedlikehold av kommunens bygningsmasse?
 4. Blir det gitt tilstrekkelig informasjon til kommunestyret om tilstanden på kommunens bygningsmasse?

Merk at problemstilling 2, 3 og 4 er beskrivende problemstillinger, som det ikke er knyttet revisjonskriterier til. Det gjøres ikke vurderinger knyttet til disse problemstillingene, men innholdet drøftes i kapitlene «revisors kommentarer».



Merk at problemstilling 2, 3 og 4 er beskrivende problemstillinger, som det ikke er knyttet revisjonskriterier til. Det gjøres ikke vurderinger knyttet til disse problemstillingene, men innholdet drøftes i kapitlene «revisors kommentarer».

TIDS- OG RESSURSBRUK

Timeforbruk: 350 timer

Rapport til sekretær: 01.04.24

OPPDRAKSANSVARLIG REVISOR

Eirik Gran Seim

eirik.seim@revisionmidtnorge.no

Tlf. 41 25 06 20



2 MANDAT

I dette kapittelet redegjøres det for bestillingen.

2.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Malvik kommune bestilte den 15.05.23 sak 15/23 en forvaltningsrevisjon med tema eiendomsforvaltning. Temaet eiendomsforvaltning er en del av de uprioriterte områder i Plan for forvaltningsrevisjon 2020 – 2024 i Malvik kommune.

Ifølge bestillingen var utvalget enig om at eiendomsforvaltning er et område det er knyttet stor risiko til, og et område som er av vesentlighet for kommunen. De siste årene har kommunen investert i mange nye bygg, og dette representerer store verdier i kommunen. Dette innebærer også at kommunen må ta vare på eiendomsmassen for å forhindre verdiforringelse.

Ifølge bestillingen ble følgende diskutert og stilt spørsmål ved i møtet:

- «Hvilke planer har kommunen for forvaltning, ivaretagelse og vedlikehold av bygg?
- Hvordan følger kommunen opp i garantiperioden?
- Finnes det en oversikt over behov for oppgradering av kommunale bygg?
- Drift vs. investering og eier vs. leie
- Hvem har ansvar for inventar i byggene?»

I bestillingen fra kontrollutvalget heter det videre:

«Ved bestilling av en forvaltningsrevisjon kan utvalget eksempelvis be revisjonen undersøke følgende:

- Har kommune etablert planer og systemer for å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av kommunens bygningsmasse?
- Følges planer og systemer i praksis?
- Blir det gitt tilstrekkelig informasjon til kommunestyret om bygningsmassens tilstand?»

Økonomisjefen og eiendomsforvalteren i kommunen orienterte for øvrig i kontrollutvalget den 15.05.23 om vedlikehold av kommunens eiendomsmasse.

2.2 Bakgrunnsinformasjon



I plan for forvaltningsrevisjon 2020 – 2024 i Malvik kommune heter det blant annet at kommunen har betydelig større utgifter til vedlikehold enn sammenlignbare kommuner med omtrent tilsvarende størrelse på den kommunale eiendomsmassen. Det spørres også om i hvilken grad kommunen har gode systemer for planmessig vedlikehold av kommunens bygningsmasse (målsetninger, oversikt over behov, overordnede planer etc.)

I kommunens Handlings- og økonomiplan 2023 – 2026 heter det for øvrig følgende om vedlikehold av kommunens formålsbygg: «Kostratallene viser at Malvik kommune bruker omtrent dobbelt så mye vedlikehold per kvadratmeter bygg som andre kommuner. Likevel oppleves vedlikeholdsbudsjettet som stramt. Flere bygg i kommunen er over gjennomsnittet krevende å drifte. Dette gjelder særlig Herredshuset og Hommelvik idrettsbygg.

I tillegg er det krevende å prioritere boliger innenfor rammene, ettersom mange av boligene ikke er tilpasset dagens brukere. Malvik kommune har ikke mange kommunale boliger, men de vi har opplever stor slitasje og flere av byggene er gamle. Det fører til høyt behov for vedlikehold på disse byggene.»

2.3 Kommunens organisering

Eiendomsforvaltning (Eiendomsservice) i Malvik kommune hører inn under tekniske tjenester og rapporterer til kommunalsjef samfunnsutvikling og tekniske tjenester. Ifølge kommunens Handlings- og økonomiplan 2023 – 2026 har Eiendomsservice:

«(..)ansvaret for alle kommunale bygg og boliger, og skal sørge for at kommunens bygningsmasse har et verdibevarende vedlikehold, og akseptabelt inneklima for de ulike brukergruppene.

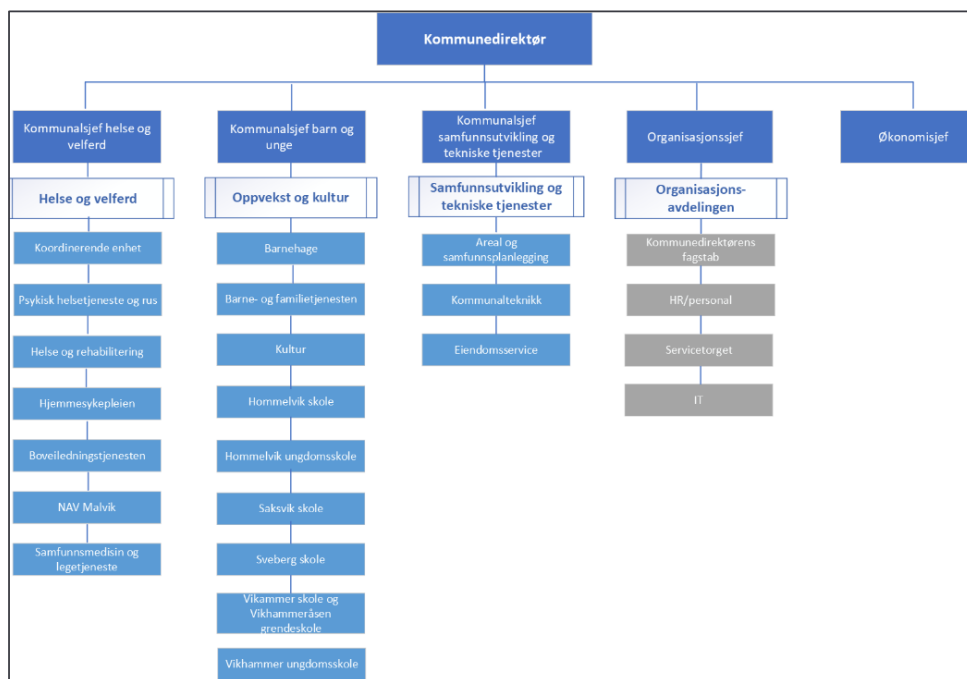
Virksomheten har organisert driften i tre hovedområder:

Forvaltning: Driftsuavhengige kostnader som er innleie/utleie, forsikring, kommunale avgifter samt, register over kommunens bygninger og ubebygde arealer.

Drift: Her organiseres renhold- og vaktmestertjenester, oppfølging av både interne og eksterne avtaler.

Vedlikehold og utvikling: Vedlikeholdsprogram for alle bygg. Verdibevarende vedlikehold, bygningsmessige endringer i forhold til eksterne og interne føringer.»





Organisasjonskart Malvik kommune. Kilde: Malvik kommune



3 PROSJEKTDESIGN

Dette kapitlet redegjør for revisors forslag til løsning av oppdraget.

3.1 Problemstillinger

1. Har Malvik kommune tilfredsstillende planer og systemer for å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Herunder blant annet:

- Mål og strategi for vedlikehold av bygningsmasse
 - System for innmelding av vedlikeholdsbehov
 - System for organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (FDV-system) (umiddelbare og langsiktige vedlikeholdsbehov)
 - Er FDV-systemet aktivt i bruk, og følges vedlikeholdsplanene som er utarbeidet?
2. Har kommunen oversikt over ubenyttet bygningsmasse, og har kommunen gjort kostnads- og nyttevurderinger knyttet til å besitte de ulike eiendommene kommunen disponerer?
 3. Er det tilstrekkelig bemanning til å utføre vedlikehold av kommunens bygningsmasse?
 4. Blir det gitt tilstrekkelig informasjon til kommunestyret om tilstanden på kommunens bygningsmasse?

Merk at problemstilling 2, 3 og 4 er beskrivende problemstillinger, som det ikke er knyttet revisjonskriterier til. Det gjøres ikke vurderinger knyttet til disse problemstillingene, men innholdet drøftes i kapitlene «revisors kommentarer».

3.2 Avgrensing

Denne forvaltningsrevisjonen er hovedsakelig en undersøkelse av kommunens **systemer og rutiner for eiendomsforvaltning og vedlikehold**, herunder FDV-system samt målsetting og strategi for vedlikehold. Forvaltningsrevisjonen vil ikke undersøke den tekniske tilstanden på kommunens bygg, eller undersøke inneklimaet i byggene.



Videre vil denne forvaltningsrevisjonen hovedsakelig, men med noen unntak, omhandle de sider ved eiendomsforvaltningen som dekkes av lov og regelverk, veiledere, NOUer, eller som det på annen måte kan knyttes revisjonskriterier til. Dette innebærer at revisjonen undersøker om kommunen følger regelverket eller anbefalinger på området.

Ifølge protokollen fra møtet i kontrollutvalget 15.05.23 ble det diskutert en del temaer rundt eiendomsforvaltning som ikke er dekket av de ovenstående kildene til revisjonskriterier for eiendomsforvaltning. Dette gjelder for eksempel ventilasjonsanlegg, og hvem som har ansvaret for inventar i byggene. Dette er spørsmål som kan besvares av kommuneadministrasjonen selv, direkte til kontrollutvalget. Noen av disse temaene ble for øvrig omhandlet i kommuneadministrasjonens orientering i møtet i kontrollutvalget 15.05.23.

Denne forvaltningsrevisjonen vil altså ikke uttømmende besvare alle spørsmål rundt eiendomsforvaltning som er drøftet i møtet i kontrollutvalget 15.05.23, men derimot fokusere på temaene som ble foreslått av kontrollutvalgssekretæren i tre kulepunkter i bestillingen, (gjengitt ovenfor, i punkt 2.1 Bestilling).

3.3 Kilder til kriterier

- KommuneLOven, kapittel 25 Internkontroll
- Plan- og bygningsLOven
- NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle»
- Kommunens handlings- og økonomiplan 2023 – 2026
- KS: «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og rådmenn»
- Kommunens egne retningslinjer og planer

3.4 Metoder for innsamling av data

Datainnsamlingen i prosjektet vil gjennomføres ved intervjuer, spørreundersøkelse og dokumentgjennomgang.

Det vil være aktuelt å intervju kommunedirektøren, kommunalsjef samfunnsutvikling og tekniske tjenester, verneombud, tillitsvalgt, samt saksbehandlere og driftspersonell innen eiendomsforvaltning.



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

Det vil også gjennomføres dokumentgjennomgang / observasjon av systemet som kommunen benytter til å følge opp løpende vedlikeholdsbehov.

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	Eirik Gran Seim
Prosjektmedarbeider	Marie Husøy Sæther
Kvalitetssikrer	Arve Gausen
Kvalitetssikrer	Mette Sandvik

4.2 Milepælsplan

Bestillingsdato	23.03.23
Prosjektplan til sekretær	19.10.23
Oppstartsmøte	Nov 23
Datainnsamling ferdig	Jan 24
Rapport til uttalelse	07.03.24
Rapport til sekretær	02.04.24

Sted/dato

Oppdragsansvarlig revisor



VEDLEGG 1: UAVHENGIGHETSERKLÆRING

(signer uavhengighetserklæring og lim inn her/legg ved prosjektplanen)





Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no

