

Revisjon Midt-Norge SA

Revisjonsstrategi 2021
Oppdal kommune

Innhold

- **Revisjonsteamet**
- **Kommuneloven**
 - § 24-2 Revisors ansvar og myndighet
 - § 24-4 Uavhengighet og vandel
 - § 24-5 Regnskapsrevisjonens innhold
 - § 24-6 Revisors plikter
 - § 24-8 Revisjonsberetning
- **Revisjon 2021**
- **Etterlevelsesrevisjon 2021**

Revisjonsteamet

- **Revisjonsteamet:**
 - Oppdragsansvarlig: Kjell Næssvold
 - Revisor: Kari Anne Gaare
 - Kontaktperson forvaltningsrevisjon: Arve Gausen
 - Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisjon: Egen oppdragsansvarlig for hvert forvaltningsrevisjonsprosjekt.

§ 24-2 Revisors ansvar og myndighet

Revisor skal utføre regnskapsrevisjon, forvaltningsrevisjon, eierskapskontroll og annen kontroll som er bestemt i lov eller i medhold av lov.

Revisor skal planlegge, gjennomføre, dokumentere og rapportere sitt arbeid i samsvar med lov og forskrift og god kommunal revisjonsskikk.

Revisors skal rapportere om sitt arbeid og resultatet av sitt arbeide til kontrollutvalget.

Revisor kan kreve av kommunen eller fylkeskommunen skal legge frem alle opplysninger, redegjørelser eller dokumenter som han eller hun finner nødvendige for å utføre sine oppgaver. Revisor kan også foreta undersøkelser som han eller hun mener er nødvendige. Taushetsplikt er ikke til hinder for å gjennomføre kontrolltiltak etter dette leddet.

Revisor har taushetsplikt etter forvaltningsloven §§ 13 til 13 e.

§ 24 – 4 Revisors uavhengighet og vandel

Revisor skal være uavhengig og ha god vandel.

Departementet kan gi forskrift om krav til revisors uavhengighet og vandel.

§ 24-5 Regnskapsrevisjonens innhold

Revisor skal vurdere om årsregnskapet er avlagt i henhold til lov og forskrift.

Revisor skal vurdere om registreringen og dokumentasjonen av regnskapsopplysninger er i samsvar med lov og forskrift.

Revisor skal vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som lov og forskrift krever. Revisor skal vurdere om opplysningene om økonomi i årsberetningen stemmer overens med årsregnskapet. Revisor skal se etter om årsberetningen gir dekkende opplysninger om vesentlige beløpsmessige avvik fra årsbudsjettet og om vesentlige avvik fra kommunestyrets eller fylkestingets premisser for bruken av bevilgningene.

Revisor skal gjennom revisjonen bidra til å forebygge og avdekke misligheter og feil.

§ 24-6 Revisors plikter ved utførelsen av regnskapsrevisjon

Revisor skal se etter om den økonomiske internkontrollen er ordnet på en betryggende måte.

Revisor skal vurdere risikoen for at årsregnskapet ikke gir riktig informasjon som følge av misligheter og feil, og innhente tilstrekkelig informasjon til å vurdere om det foreligger lov- eller forskriftsbrudd som er av vesentlig betydning for årsregnskapet.

Revisor skal vurdere risikoen for brudd på kommunestyrets eller fylkestingets premisser for bruken av bevilgningene, og innhente tilstrekkelig informasjon til å vurdere om årsregnskapet inneholder vesentlige avvik fra disse premissene.

§ 24-8 Revisjonsberetning

Regnskapsrevisor skal avgi en revisjonsberetning til kommunestyret eller fylkestinget senest 15 april. Det skal sendes kopi til kontrollutvalget, til formannskapet eller fylkesutvalget og til kommunedirektøren. Revisjonsberetningen skal avgis selv om årsregnskapet eller årsberetningen ikke foreligger eller er ufullstendig.

I revisjonsberetningen skal revisor uttale seg om følgende:

- a) om årsregnskapet er avlagt i samsvar med lov og forskrift
- b) om registreringen og dokumentasjonen av regnskapsopplysninger er i samsvar med lov og forskrift
- c) om årsberetningen inneholder de opplysninger som lov og forskrift krever
- d) om opplysningene om økonomi i årsberetningen stemmer overens med årsregnskapet
- e) om det er avdekket forhold som gir grunn til å tro at årsberetningen ikke gir dekkende opplysninger om vesentlige budsjettavvik

Hvis revisor i revisjonsberetningen konkluderer med forbehold, konkluderer negativt eller ikke har tilstrekkelig grunnlag for å konkludere, skal årsaken beskrives. Hvis revisor mener at årsregnskapet eller årsberetningen ikke bør vedtas slik de foreligger, skal dette angis særskilt.

Revisjonsberetningen skal også omfatte andre forhold som revisor mener er nødvendig å opplyse om i henhold til god kommunal revisjonsskikk.

Revisjon 2021

Vi har nå kommet i gang med noen av de revisjonshandlingene som er planlagt gjennomført. Hovedfokuset er kartlegging og testing av de interne rutinene som skal sikre at den økonomiske informasjonen er korrekt.

I tillegg utfører vi:

- Attestering mva-komp, tippemidler og forskjellige prosjekt.
- Veiledning, spesielt på avgiftsområdet
- Gjennomgang av møteprotokoller med henblikk på at det er riktig organ som har fattet endelig vedtak, ser på saker med økonomisk virkning og om de er finansiert på riktig måte.

§ 24-9 Forenklet etterlevelsesrevisjon med økonomiforvaltningen

Regnskapsrevisor skal se etter om kommunens eller fylkeskommunens økonomiforvaltning i hovedsak foregår i samsvar med bestemmelser og vedtak.

Revisor skal basere oppgaven på en risiko- og vesentlighetsvurdering, som skal legges frem for kontrollutvalget. Revisor skal innhente tilstrekkelig informasjon til å vurdere om det foreligger brudd på lover, forskrifter eller vedtak, der bruddet er av vesentlig betydning for økonomiforvaltningen.

Revisor skal senest 30.juni avgi en skriftlig uttalelse til kontrollutvalget, med kopi til kommunedirektøren, om resultatet av kontrollen.

Forenklet etterlevelseskontroll, risiko- og vesentlighetsvurdering

Sannsynlighet	Konsekvens/vesentlighet				
	Ubetydelige konsekvenser	Mindre alvorlige konsekvenser	Alvorlige konsekvenser	Meget alvorlige konsekvenser	Svært alvorlige konsekvenser
Svært sannsynlig					
Meget sannsynlig			Justering MVA. Oppstilling og dok. av kapitalvarer		
Sannsynlig	Øremerkede tilskudd	Utlånsforvaltning	Offentlige anskaffelser under terskelverdi Avtaleforvaltning		
Lite sannsynlig		Finansforvaltning Offentlig støtte Tilskuddsforvaltning	Selvkost	Offentlige anskaffelser over terskelverdi	
Usannsynlig					

Tilsyn med barnehager i Oppdal

Møte i kontrollutvalget 13.12.21

Rådgiver oppvekst Dordi Aalbu

Barnehageloven

§ 7. *Krav til barnehagens virksomhet*

Barnehageeieren har ansvaret for at barnehagen drives i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

§ 10. *Barnehagemyndighetens ansvar*

Kommunen er lokal barnehagemyndighet. Kommunen skal gi veiledning om og påse at barnehagene drives i samsvar med bestemmelsene i denne loven med forskrifter, med unntak av bestemmelsene i kapittel V med forskrifter.

§ 11. *Krav til likebehandling og uavhengighet*

Kommunen skal likebehandle private og kommunale barnehager når den utfører oppgaver som barnehagemyndighet. Kommunen skal organisere oppgavene den har som barnehagemyndighet adskilt fra oppgavene den har som barnehageeier når dette er egnet til å ivareta tilliten til kommunens upartiskhet som barnehagemyndighet.

§ 53 Kommunens tilsyn med barnehagene

Kommunen fører tilsyn med at barnehagene drives i samsvar med denne loven med forskrifter, med unntak av bestemmelsene i kapittel V med forskrifter.

Kommunen kan gi pålegg til barnehagen om å rette uforsvarlige eller ulovlige forhold ved godkjente eller godkjenningspliktige virksomheter. Hvis fristen for å etterkomme pålegget ikke overholdes, eller forholdet ikke lar seg rette, kan kommunen fatte vedtak om tidsbegrenset eller varig stenging av virksomheten.

Foreldrerådet skal få mulighet til å uttale seg før kommunen fatter vedtak om stenging. Barnehagen skal uten hinder av taushetsplikt legge frem alle opplysninger som kommunen trenger for å føre tilsyn. Barnehagen skal gi kommunen adgang til barnehagens lokaler.

Kommunens dobbeltrolle som barnehageeier og barnehagemyndighet

Alle kommuner har rollen som barnehagemyndighet.

De fleste kommunene har kommunale barnehager, noe som innebærer at de er barnehageeier.

Disse kommunene har dobbeltrollen som barnehageeier og barnehagemyndighet. Kommunens dobbeltrolle kan være en balansegang for kommunen.

Styring gjennom eierskap vs. myndighetsutøvelse

Styring gjennom eierskap

- Barnehageeier kan kreve at barnehagen utfører oppgaver.
- Barnehageeier kan bestemme hvordan barnehagen skal løse de enkelte oppgavene, og bestemme kvaliteten på barnehagetilbudet.
- Barnehageeier kan gjennom styringsretten kreve rapportering fra barnehagen på at oppgaver er utført.
- Barnehageeier står formelt ansvarlig for at barnehagen oppfyller loven.

Myndighetsutøvelse

- Barnehagemyndigheten har ingen rett til å kreve at barnehageeier utfører oppgaver. Barnehageeier er autonom. Barnehagemyndigheten har kun rett til å kontrollere gjennom tilsyn.
- Barnehagemyndigheten kan kun kreve at minstekravene i loven er oppfylt. Barnehagemyndigheten kan ikke bestemme kvaliteten på tilbudet utover dette.
- Forholdet mellom barnehagemyndigheten og barnehageeier reguleres av forvaltningsloven.

Barnehagemyndighet

Barnehagemyndigheten har tre virkemidler når den utøver myndighetsrollen:

- Veiledning
- Tilsyn
- Godkjenning

Risikovurderinger skal ligge til grunn ved valg av virkemiddel.

I Oppdal er barnehagemyndigheten delegert fra Kommunestyret til kommunedirektøren og videre til rådgiver oppvekst.

Risikovurdering

I vurdering om en skal åpne tilsyn gjøres det en risikovurdering av sannsynligheten for, og konsekvensen av, et brudd på regelverket.

Momenter i vurderingen:

- Kjennskap til barnehagen bl.a. gjennom Kostra-rapportering og annen skriftlig rapportering
 - Fortløpende kontakt og henvendelser med ledelse eller eier
 - Befaringer og besøk i barnehagen
 - Styremøter
 - Eventuelle bekymringsmeldinger
 - Endringer i barnehagens drift
-
- Endringer i lovverk mm

Tilsyn i Oppdal fram til nå

- Systemrevisjon: Gjennomført i samarbeid med Miljørettet helsevern
- Skriftlig tilsyn
- Hendelsesbasert tilsyn

2008-2019: Gjennomført 1-2 systemrevisjoner pr. år

Tema: Barnehagenes innhold, barns rett til medvirkning, politiattest, barnehageeiers ansvar, taushetsplikt, opplysningsplikt til barnevernet

2018: Skriftlig tilsyn bemanning alle barnehagene

2020 og 2021 ikke gjennomført tilsyn

Vertskommunesamarbeid med Trondheim kommune om barnehagemyndigheten

- Bakgrunn: Ny §11 i barnehageloven fra 1.1.21
- Samarbeid mellom 5 kommuner Gauldalsregionen
- Forslag til avtale med Trondheim kommune om vertskommunesamarbeid utarbeidet
- Behandles politisk i kommunene i januar 2022

Fra forslag til avtale

Samarbeidskommunen har delegert følgende oppgave til vertskommunen:

- **Tilsyn med barnehager**
- Kommunens ansvar for å ha en lokal barnehagemyndighet, gi veiledning og påse at barnehagene drives i samsvar med bestemmelser i barnehageloven, og dens forskrifter.
- Barnehagemyndighetens rett til innsyn i dokumenter og adgang til barnehagelokaler.
- Kommunens ansvar for å **godkjenne** ordinære barnehager, familiebarnehager og åpne barnehager.
- **Dispensasjon fra lovkrav hos personalet.** Herunder krav til styrer, pedagogisk bemanning, grunnbemanning, utdanning og norskferdigheter for personer med utenlandske yrkeskvalifikasjoner som styrer eller pedagogisk leder.

strategi for *verdibevarende* eiendomsforvaltning

Status på strategiarbeidet for eiendomsforvaltningen

Kontrollutvalgets møte 13.12.2021

strategi for verdibevarende eiendomsforvaltning



oppdalpolitikernes visjon for kommunens innbyggere – fokusområder

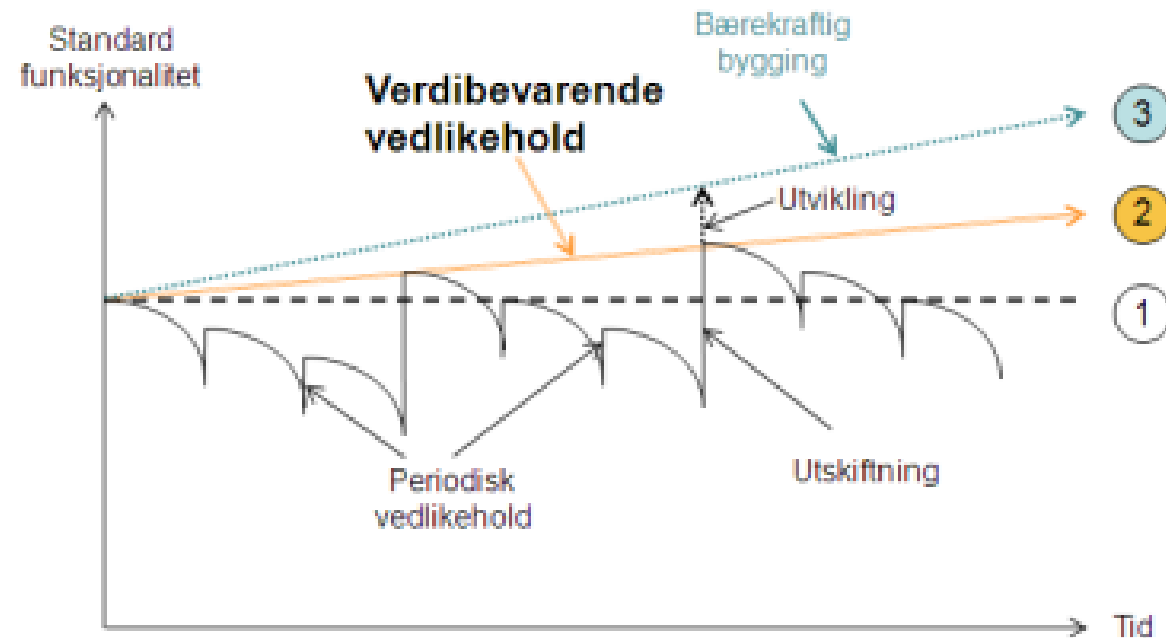
- **Livskvalitet – det gode liv i ei attraktiv fjellbygd – Visjon samfunn**
- *Folkehelse – med underpunkter*
- *Omsorg – med underpunkter*
- *Stedsutvikling – med underpunkter*
- **Brukere – med underpunkter – gode tjenester**
- **Økonomi – god økonomistyring** - Plansystemet og resultatledelse
- **Medarbeidere – best i lag**

strategi



verdibevarende vedlikehold

Verdibevarende vedlikehold - prinsippskisse



3

Bærekraftig bygging: Utvikling av standard og funksjonalitet over tid

2

Verdibevarende vedlikehold: Utvikling av standard over tid pga utskifninger. Uendret funksjonalitet

1

Utgangspunkt: Standard og funksjonalitet på oppføringstidspunkt

mål for eiendomsstrategien

Mål med eiendomsstrategien

Eiendomsstrategien er et helhetlig, overordnet og styrende dokument, som skal kommunisere satsinger og prioriteringer for de neste fire årene.

Strategien skal gi tydelige føringer for eiendomsforvaltningen, og tar utgangspunkt i nåsituasjonen og kommunens utfordringer med blant annet behov for nye løsninger, redusert arealbruk, mer langsiktige planer og grunnlag for bedre helhetlig ressursstyring.

Ved å vedta eiendomsstrategien fastsetter kommunestyret overordnede mål og retningslinjer for kommunens eiendomsforvaltning.

I 2050 vil 80 prosent av de bygningene vi har rundt oss i dag fortsatt være der. Dermed vil det være behov for en oversikt over tilstand på byggene, og vedlikeholdstiltak av disse i tråd med akseptgrenser.

I tillegg skal det fokuseres på bærekraftig oppgradering, modernisering og effektivisering av bygningsmassen.

Bygg- og eiendomsporteføljen skal ha en bruks- og samfunnsverdi, eventuelt en plan for utvikling eller avhending.

Strategien skal gi føringer for hvordan eiendomsforvaltningen løser sitt omfattende samfunnsoppdrag – å tilby eiendomstjenester som forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunal bygg- og eiendomsmasse, i tråd med både lokalt og nasjonalt vedtatte mål.

Strategien skal danne grunnlaget for hvordan Oppdal kommune skal organisere, styre og lede sin eiendomsforvaltning, slik at eiendomsporteføljen legger til rette for og støtter opp om forsvarlig og god tjenesteproduksjon for kommunens primærfunksjoner.

Strategien peker ut fem satsingsområder som skal hjelpe kommunen å nå ambisjonen om en eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning som er framoverlent, langsiktig og med gjennomføringskraft.

roller i strategien

EIER (kommunestyret)

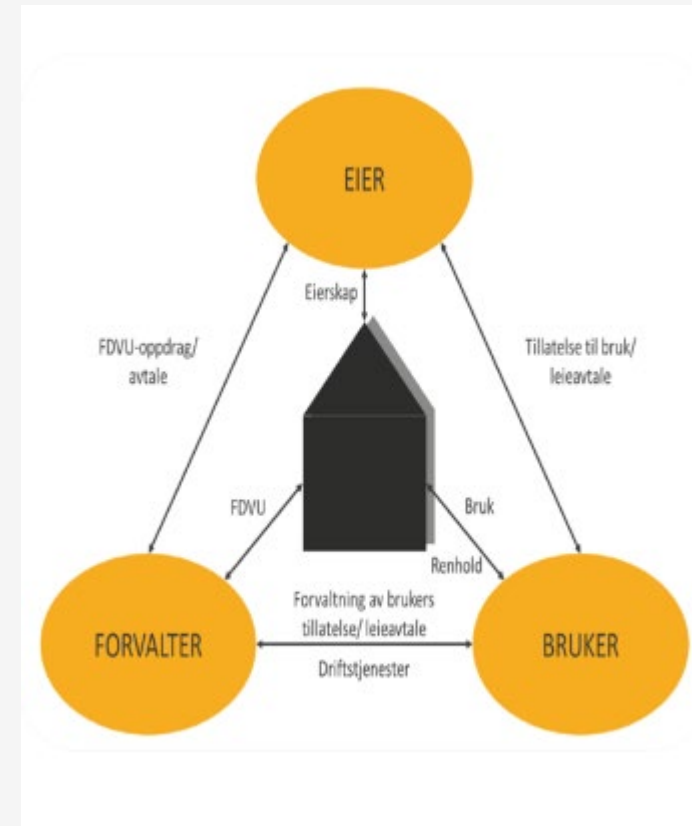
Eierrollen ivaretar eiendomsretten og de strategiske funksjonene som knytter seg til eierskapet av bygningene. Eierrollen innebærer også beslutninger om kjøp, nybygg og salg av eiendom. I tillegg skal eierrollen legge rammene for forvalterrollen.

FORVALTER (kommunens eiendomsforvaltning)

Forvalterrollen innebærer primært å ha ansvaret for løpende drift og vedlikehold av alle bygg, boliger og eiendommer, så langt det er eierens og ikke brukerens ansvar. I tillegg skal forvalter sørge for ivaretagelse av administrasjon, drift, vedlikehold og utvikling av bygningsmassen, herunder planlegging, budsjettering og gjennomføring.

BRUKER/KUNDE (Primære enheter)

Brukerrollen ivaretas av den virksomheten som bruker lokalene. I tillegg innebærer brukerrollen å definere behov for lokaler og tjenester, samt ivareta de oppgavene som er avtalt med forvalter



livskvalitet

Slik vil vi ha det:	Slik gjør vi det:
<p>Oppdal er et godt sted å leve, hvor alle kan ta gode valg og oppleve mestring.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sikrer funksjonelle og universelt utformede uteområder ved kommunale bygg. • Etablerer gode nærmiljøanlegg og sykkelparkeringer ved kommunale bygg. • Sørger for et inkluderende arbeidsliv, gjennom tilrettelagte arbeidsplasser
<p>Eiendomsforvaltningen skal være «det gode vertskap», der både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ved å ha en bevisst og planlagt oppfølging av både byggene og brukerne/leietakerne, skal både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas. • Forholdet til brukerne preges av kompetanse og serviceholdning. • Brukernes tilfredshet skal måles i

stedsutvikling

Slik vil vi ha det:	Slik gjør vi det:
<ul style="list-style-type: none">• Oppdal kommune er en foretrukket næringsdestinasjon i regionen, hvor verdiskaping og arbeidsplasser prioriteres	<ul style="list-style-type: none">• Utnytter samskapingspotensialet i utviklingen av «smart kommune».• Behov for bygg skal inkluderes i all kommunal planlegging.• Stimulerer til digitalisering av produkter og tjenester.
<ul style="list-style-type: none">• Kommunal bygningsmasse er en viktig innsatsfaktor for å skape både verdi og arbeidsplasser med gode forutsetninger for bærekraftig utvikling	<ul style="list-style-type: none">• Eiendomsforvaltningen skal bidra til en videreutvikling av bærekraftige og gode bygg og lokalsamfunn, gjennom høyt fokus på helhetstenking, tverrfaglig samarbeid, klare ansvarsforhold, effektiv oppgaveløsning og bedre kommunikasjon og nærhet på tvers av virksomhetsområder.

folkehelse

Slik vil vi ha det:	Slik gjør vi det:
<p>Oppdal tettsted er et grønt tettsted som møter lokale og globale miljø- og klimautfordringer med bærekraftige løsninger</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vi velger energieffektive løsninger i våre bygg, med lave klimagassutslipp og miljøvennlige materialer. • Vi tar klimahensyn i hele verdikjeden til et bygg, fra produksjon, via driftsfasen og til avhending (livssyklus) • Vi setter fokus på mest mulig arealeffektiv utnyttelse av eksisterende bygg, som gir klimagevinst i form av mindre behov for nybygg og utvidelser
<p>Eiendomsforvaltningen skal bygge kompetanse internt innen miljø og klimatilrettelegging og klimatilrettelegging</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nye kommunale bygg skal ha 20% lavere energiforbruk enn gjeldende tekniske fordrift

omsorg

Slik vil vi ha det:	Slik gjør vi det:
<p>Eiendomsforvaltningen skal være «det gode vertskap», der både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas</p>	<ul style="list-style-type: none">• Ved å ha en bevisst og planlagt oppfølging av både byggene og brukerne/leietakerne, skal både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas.• Forholdet til brukerne preges av kompetanse og serviceholdning.• Brukernes tilfredshet skal måles i trygghet og trivsel.
<p>Oppdal kommune er et godt sted å leve, hvor alle kan ta gode valg og oppleve mestring</p>	<ul style="list-style-type: none">• Sørger for et inkluderende arbeidsliv, gjennom tilrettelagte arbeidsplasser.• Sikrer funksjonelle og universelt utformede uteområder ved

plansystem og resultatledelse

Slik vil vi ha det:	Slik gjør vi det:
Eiendomsforvaltningen er en effektiv og attraktiv tjenesteleverandør, forvalter og arbeidsgiver.	<ul style="list-style-type: none">• Vi skal ha gode og moderne løsninger, og har fokus på kostnadseffektiv og bærekraftig drift.• Eiendomsforvaltningen er en attraktiv arbeidsplass som gjenspeiler befolkningens mangfold.• Byggene bidrar til gode velferdstjenester, og fremme en effektiv tjenesteproduksjon.
Utviklingen av bygningsmassen og eiendommene i Oppdal kommune skal være bærekraftig og ivareta livssyklusperspektivet	<ul style="list-style-type: none">• Vi utvikler bærekraftige bygg som er tilpasningsdyktige og ivaretar dagens og kommende generasjoners behov.

ambisjon

Eiendomsforvaltningen skal styrke kommunens overordnede visjon som gjøre det mulig å leve det:

det gode liv i ei attraktiv fjellbygd

Oppdal kommunes eiendomsmasse representerer en realkapital av enorm verdi og er en avgjørende innsatsfaktor for all kommunal tjenesteyting.

For at kommunen skal kunne levere godt på primærfunksjonene, må byggene ha riktig kvalitet og tilstand, slik at de understøtter formålet til brukeren og at bygningsverdiene forvaltes til det beste for innbyggerne.

Eiendomsforvaltningen skal være en ramme rundt brukerne og innbyggernes liv som ivaretar deres helse, miljø og sikkerhetsbehov på en forsvarlig måte, og som igjen fremmer kvaliteten på utøvelsen av primærfunksjonene.

Eiendomsforvaltningen skal bidra til en videreutvikling av bærekraftige og gode bygg og lokalsamfunn gjennom høyt fokus på helhetstenking, tverrfaglig samarbeid, klare ansvarsforhold,

effektiv oppgaveløsning og bedre kommunikasjon og nærhet på tvers av virksomhetsområder.

På denne måten vil virksomheter og kommunen som helhet ha gode forutsetninger for å nå sine definerte målsettinger.

Med god økonomisk styring og høye krav til kommunal tjenesteyting, må eiendomsforvaltningen tilpasses og utnytte enhver positiv effekt så optimalt som mulig.

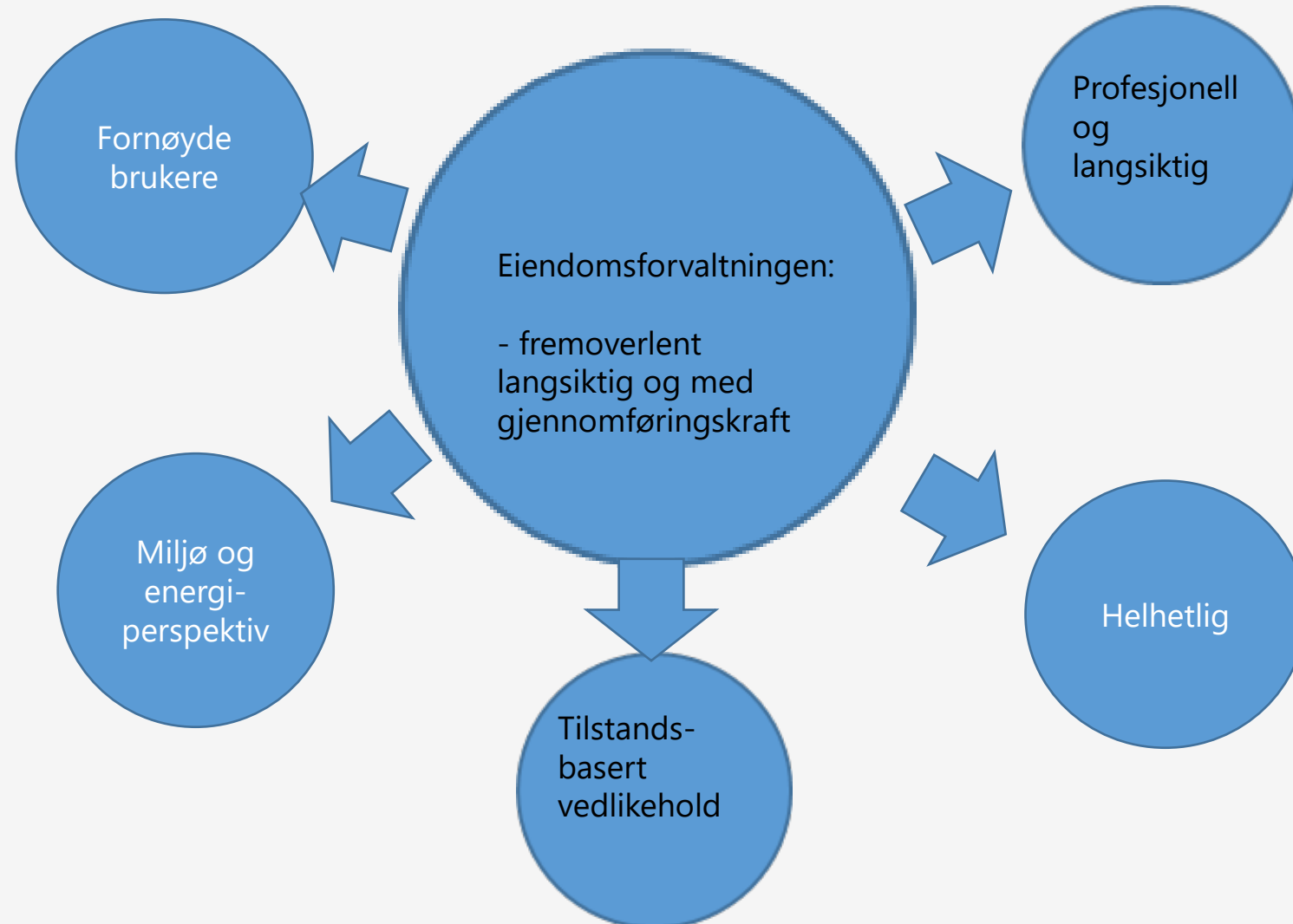
Parallelt må vi daglig søke og eliminere negative faktorer som kan anses som sløsing med ressurser.

For å opprettholde kvalitet og verdi i bygg- og eiendomsmassen er det nødvendig å effektivisere eiendomsforvaltningen, slik at det blir mer gevinst per krone for hvert enkelt år.

Eiendomsforvaltningen skal ha riktige organisatoriske og økonomiske rammebetingelser, i tillegg til god kommunikasjon, styring og ledelse.

Det er også viktig å ha god forankring i et målbevisst og aktivt eierskap.

Ambisjon omgjort til målsetninger



Fornøyde brukere

Eiendomsforvaltningen skal være

«det gode vertskap»

ved å ha en bevisst og planlagt oppfølging av både byggene og brukerne/leietakerne, slik at både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas.

Brukerne (kundene) av våre eiendommer består av alle tjenester på de ulike eiendommene som skoler, sykehjem, boliger og administrasjonslokaler.

Forholdet til brukerne skal være preget av kompetanse og serviceholdning, og det skal være basert på forutsigbarhet gjennom tydelige avtaler.

Brukernes tilfredshet skal måles i trygghet og trivsel.

EIENDOMSTJENESTER SOM INNSATSFAKTOR

Kommunale formålsbygg og boliger skal være en effektiv innsatsfaktor i kommunens tjenesteyting og samfunnsutvikling. Disse skal tilfredsstillende de grunnleggende og tjenesterelaterte behovene til brukerne,

slik at det kan oppnås optimal bruks- og kapitalverdi innenfor gjeldende økonomiske rammer.

BÆREKRAFTIG RESSURSFORDELING AV DRIFTSPERSONELL

Eiendomsforvaltningen rullerer sin humankapital på porteføljenivå og bruker kompetansen smartere, og skaper på denne måten en mer kostnadseffektiv drift.

Brukere og kunder kan melde inn feil og behov gjennom FDV-systemet.

INKLUDERENDE TJENESTETILBUD

Eiendomsforvaltningen skal sikre et inkluderende tjenestetilbud. Dette gjelder spesielt innenfor boligområder hvor det skal tilrettelegges for likeverdig og tilpasset tilbud til alle grupper som tildeles bolig av kommunen.

Profesjonell og langsiktig eiendomsforvaltning

Kommunens eiendomsforvaltning skal være profesjonell med helhetlig og langsiktig ansvar for bygg og eiendommer.

Ansvar et vårt skal være drevet av medarbeidere med høy kompetanse og fokus på kjerneområdene forvaltning, drift, renhold og vedlikehold samt utvikling der det bygges nytt.

KOMPETANSE OG ORGANISERING

Medarbeiderne er vår fremste ressurs og de utfører daglig oppgaver av stor betydning for både bygg og brukere.

Kommunens eiendomsforvaltning skal ha en organisering som er oversiktlig, som fremmer samordning og helhetstenkning, og som bidrar til kostnadseffektiv og profesjonell forvaltning.

Det skal være tydelig fordeling og beskrivelse av roller, ansvar og oppgaver.

Vi skal ha rett kompetanse på rett sted i egen organisasjon, og spesielt innenfor prioriterte områder som tilstandskartlegging.

STYRING, INFORMASJON OG BESLUTNINGSGRUNNLAG

Alle eiendommer skal ha en samfunnsverdi, alternativt en plan for utvikling eller avhending.

Det skal føres løpende tilstandsvurderinger og kartlegging av hvor egnet hver eiendom er for formålet det brukes til.

Vedlikeholdsplaner ses i sammenheng med langsiktige investeringsprosjekter og det etableres langsiktige planer for optimal arealbruk.

Alle beslutninger som legges fram skal baseres på langsiktig utviklingsplan for aktuell eiendom.

LÆRING OG FORNYELSE

Den helhetlige eiendomsforvaltningen (FDVU) skal profesjonaliseres gjennom tydelig fordeling og beskrivelse av roller, ansvar og myndighet, basert på det helhetlige fokuset på primæroppgavene.

Dette betyr også at man må i dialog med virksomheter på tvers av etater og seksjoner for å utfordre hverandre på arbeidsmetoder og optimal ressursutnyttelse. Tjenester eller ytelser som best driftes andre steder, flyttes fra/til den i kommunen som er best i stand til å drifte ansvaret

helhetlig eiendomsforvaltning

Eiendomsforvaltningen skal ivaretas ved hjelp av langsiktig og helhetlig styring samt analyse av nøkkeltall. Det skal være tilstandsvurderinger for alle bygg og vedlikeholdsplaner skal utarbeides på grunnlag av disse.

EFFEKTIV AREALKONTROLL OG UTNYTTELSE

Langsiktige levetidskostnader og innleie av bygg skal reduseres gjennom framtidens arbeidsplasser som har som mål å utnytte arealer smartere og legge til rette for mer effektiv drift og vedlikehold.

Videre skal det prioriteres å identifisere inntekspotensialet i porteføljen (utleie) og definere akseptkriterier for utleie av disse.

LIVSSYKLUSPERSPEKTIV

Utviklingen av bygningsmassen og eiendommer Oppdal kommune skal være bærekraftig og ivareta livssyklusperspektivet.

Bærekraftige bygg skal være tilpasningsdyktige og ivareta dagens og kommende generasjoners behov.

Tjenesteproduksjon, forvaltning (FDVU) og konsekvenser for klima/miljø skal inngå i livssyklusvurderingene.

FOKUS PÅ VEDLIKEHOLD

Det skal utarbeides en tiltaksplan for handlingsplanperioden som rulleres årlig med opplysninger om utført vedlikehold, fremtidige vedlikeholdsplaner og løpende status for tilstand på eiendomsporteføljen.

Planen skal i tillegg inneholde informasjon om trender, utviklingstrekk, vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsetterslep ut fra definerte akseptkriterier.

EGNETHETSVURDERING

En kartlegging av byggene for funksjonell egnethet,

- hvorvidt bygget er tilrettelagt for at det kan drives effektivt og levere ønsket kapasitet og kvalitet i eksisterende lokaler.
- I tillegg vil en kartlegging av strukturell og funksjonell egnethet gi oss god kunnskap om mulighetsrommet i den kommunale eiendomsporteføljen.
- Det skal også vurderes strukturell egnethet som gjelder byggets fleksibilitet i forbindelse med omgjøringer eller tilpasninger for annen og- eller fremtidig bruk.

tilstandsbasert vedlikehold

Vedlikeholdet skal ha som første prioritet å ivareta helse, miljø, og sikkerhet, samt tilfredsstillende lover og forskrifter og gi grunnlag for et godt arbeidsmiljø.

Planmessig vedlikehold av bygningsmassen bidrar til å redusere de totale vedlikeholdskostnadene ved at man reduserer behovet for kostbart akuttvedlikehold og mulige følgeskader.

Metode for fastsettelse av vedlikeholds nivå er basert på norsk standard for tilstandsanalyser (NS 3424), og den systematikk som der angis for å sikre en mest mulig objektiv vurdering og angivelse av tilstand på bygg.

Å definere et realistisk mål/ambisjonsnivå for porteføljen er en forutsetning for å kunne utøve strategisk planlegging av vedlikehold og rehabilitering.

Alle formålsbygg og boliger vil omfattes av en rullende tiltaksplan.

Kommunens eiendomsportefølje skal ha en akseptabel tilstand for å sørge for at

formålsbyggene kan holdes i drift og for å sikre kommunens verdier.

Oppdal kommune har gjennom generelle akseptkriterier definert et generelt akseptnivå for dette.

Generelt akseptnivå er definert gjennom følgende akseptkriterier:

- A. På bygningsdelsnivå skal det ikke forekomme TG 3 (alvorlig svikt).
- B. På bygningsdelsnivå skal kombinasjonen TG 2 og KG 3 (etterslep med konsekvenser og følgeskader) ikke forekomme
- C. På bygningsnivå skal det ikke forekomme bygg dårligere enn vektet TG 1,5. D. På porteføljenivå skal samlet TG ikke være dårligere enn TG 1,2 som anses å være akseptabelt i en samlet portefølje *TG/KG – Tilstandsgrad/Konsekvensgrad. For utfyllende informasjon om metodikk: Se Fagplan for tilstandsanalyser og verdibevarende vedlikehold

miljø- og energiperspektiv

For å møte framtiden i Oppdal, skal vi ha miljø- og energiperspektiv i forvaltningen av våre bygg og eiendommer.

Vi skal velge energieffektive løsninger i våre bygg, som har lave klimagassutslipp og miljøvennlige materialer.

Nye og eksisterende bygg skal bidra til å løse klimautfordringene.

Vi skal ta klimahensyn i hele verdikjeden til et bygg, fra produksjon, via driftsfasen og til avhending (livssyklus).

Arbeidet med Framtidens arbeidsplasser og mest mulig arealeffektiv utnyttelse av eksisterende bygg, gir klimagevinst i form av mindre behov for nybygg og utvidelser.

Eiendomsforvaltningen skal bygge kompetanse internt innen miljø og klima, slik at kommunen velger klimavennlige løsninger i både nybygg og ved rehabiliteringer.

I eksisterende bygningsmasse, skal det prioriteres å gjennomføre energi- og klimatiltak.

Oppdal kommune har satt seg som mål at temperaturkorrigert energiforbruk per kvadratmeter i kommunal eiendomsmasse, skal reduseres med 10 prosent innen 2025 og 30 prosent innen 2030,

sammenlignet med energiforbruket i 2021.

Oppdal kommune har videre satt som krav at nye kommunale bygg skal ha 20 prosent lavere energiforbruk enn gjeldende teknisk forskrift.

Oppdal kommune skal også være en pådriver i utviklingen av fossilfrie bygge- og anleggsplasser.

Eiendomsforvaltningen skal ha god oversikt over energiforbruket i kommunens bygg, og prioritere et godt fungerende energioppfølgingssystem.

Dette skal brukes aktivt, slik at vi følger med på energiforbruket i våre bygg uke for uke. Energiforbruket skal rapporteres og evalueres, slik at vi øker bevisstheten om eget forbruk, og at vi forbedrer oss år for år.

Strategi plan slutt

Vegen videre.....

Fagplan – tilstandsanalyser og verdibevarende vedlikehold

Fagplan skal følger opp Oppdal kommunes **overordnede verdibevarende eiendomsstrategi**, og skal dermed sikre en felles overbygning for alle områder som har betydning for ivaretagelse av verdien av eiendomsporteføljen.

Det legger føringer for hvordan vi skal prioritere ulike vedlikeholdstiltak i eiendomsporteføljen, for å nå de definerte målsettingene for kommunens eiendomsforvaltning.

I lys av dagens utfordringsbilde er det behov for å peke ut en tydelig ambisjon og retning for kommunens bygningsmasse. Årlig forvaltning, drift og vedlikehold av bygninger er forbundet med store verdier og kostnader over tid.

Det er viktig at ressursene dette krever blir tilpasset ambisjonsnivået til kommunen, samtidig som den ønskelige kvaliteten blir opprettholdt.

Ambisjonsnivået for vedlikeholdsarbeidet skal ligge på et nivå som tilsvarer verdibevarende vedlikehold. Alle behov identifiseres gjennom tilstandsvurderinger, og danner grunnlaget for utarbeidelse av tiltaksplanen for de kortsiktige og langsiktige prioriteringene.

Tiltaksplanen skal være rullerende og skal kunne identifisere, tidfeste og kostnadsberegne de tiltak som er

STANDARDPOSTER						TILLEGGSPOSTER		
BYGG- OG EIENDOMSFORVALTNING								
FM - Facilities Management								
FDVU								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kapital- kostnader	Forvaltnings- kostnader	Drifts- kostnader	Vedlikeholds- kostnader	Utviklings- kostnader	Ledig	Service/Støttekostnad til kjernevirksomheten	Potensiale i eiendom	Ledig
10 (Ledig)	20 (Ledig)	30 (Ledig)	40 (Ledig)	50 (Ledig)	60	70 (Ledig)	80 (Ledig)	90
11 Prosjektkostnader	21 Skatter og avgifter	31 Lepende drift	41 Planlagt vedlikehold	51 Lepende ombygging	61	71 Adm. og kontorledelse	81 Ombygging	91
12 Restkostnad	22 Forsikringer	32 Renhold	42 Utskiftinger	52 Offentlige krav og pålegg	62	72 Sentralbord/resepsjonstjeneste	82 Påbygg/Tilbygg	92
13	23 Administrasjon	33 Energi	43	53 Oppgradering	63	73 Kantine/Catering tjeneste	83	93
14	24	34 Vann og avløp	44	54	64	74 Møbler og inventar	84	94
15	25	35 Avfallshåndtering	45	55	65	75 Flytting/rokking arbeidsplasser	85	95
16	26	36 Vakt og sikring	46	56	66	76 Tele- og IT-tjenester	86	96
17	27	37 Utendørs	47 Utendørs	57 Utendørs	67	77 Post- og budtjeneste	87 Utendørs	97
18	28	38	48	58	68	78 Rekvizita- og kopieringstjeneste	88	98
19 Diverse	29 Diverse	39 Diverse	49 Diverse	59 Diverse	69	79 Diverse	89 Diverse	99

Figur 3.2.1 Tabell A.1, NS3454:2000

Oppdal kommunes IK-system bygg

Velg en modul for å komme i gang



Drift og vedlikehold



Sjekklister



MittBygg



Renhold



Utleie



Internkontroll



Internkontroll (Beta)



Risiko



- Eiendomsstruktur
- 57** Innboks
- Arbeidsordrer**
- Ny arbeidsordre
- Oversikt
- Min kalender
- Timeregister
- Brannbok
- Rutiner
- Tiltaksplaner
- Disposisjonsbudsjett
- Innstillinger

- Utfylte sjekklister**
- Oversikt
- Sammenlign
- Sjekklistemaler
- Utfylling
- Mine sjekklister
- Eksempler/priser

- Ny Sak**
- Saker
- Mine innsendte saker
- Alle Saker
- Tildelt meg
- Dokumenter
- Opplysninger
- Innstillinger

- Oversikt**
- Kalkulasjon
- Oppsett
- Renholdsplan**
- Renholdsapp
- Bygning
- Rom
- Renholder
- Rapporter
- Kommentarer & Avvik**
- Avviksbehandling
- Kommentaroversikt
- Renholdskontroll**
- Oversikt
- Mine kontroller
- Innstillinger**

- Leieforhold**
- Ledige leieobjekter**
- Tildeling
- Husleie
- Prisregulering (indeks)
- Prisregulering (gjengs leie)
- Fakturering
- Justering av pris på leieobjekt
- Prisregulering av leieforhold
- Lag fakturagrunnlag
- Utgående
- Organisering
- Leieobjekter**
- Oversikt
- Tilpasset rapport
- Leietakere**
- Privatpersoner
- Organisasjoner
- Kontaktpersoner
- Nøkler
- Brevmaler
- Diverse
- Innstillinger