

Eiendomsforvaltning

Selbu kommune

Prosjektplan forvaltningsrevisjon



1 FAKTA OM OPPDRAGET

FORMÅL

Formålet med forvaltningsrevisjonen er å undersøke om kommunen tar vare på eiendomsmassen for å forhindre verdiforringelse.

PROBLEMSTILLING

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

TIDS- OG RESSURSBUK

Timeforbruk: 330 timer

Rapport til sekretær: Februar 2025

OPPDRAGSANSVARLIG REVISOR

Marie Husøy Sæther

marie.saether@revisjonmidtnorge.no

Tlf. 901 74 229

2 MANDAT

I dette kapittelet redegjøres det for bestillingen.

2.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Selbu kommune vedtok den 27. februar 2024, sak 6/24, å bestille en forvaltningsrevisjon med tema eiendomsforvaltning. Eiendomsforvaltning er listet som prioritert område i Plan for forvaltningsrevisjon 2020-2024 for Selbu kommune. Dette er med bakgrunn i revisors risiko- og vesentlighetsvurdering fra 2019, hvor eiendomsforvaltning er vurdert som et område med høy risiko.

Bestillingen er forankret i gjeldende Plan for forvaltningsrevisjon for kommunen. I bestillingsbrevet er det ikke gjort nærmere presisering av tema eller ønske for vinklinger i prosjektet.

2.2 Bakgrunnsinformasjon

Norske kommuner og fylkeskommuner forvalter store verdier i form av eiendommer og bygninger. Bygningsmassen er en avgjørende innsatsfaktor for all kommunal tjenesteyting.

Det er ved flere anledninger påpekt mangelfullt vedlikehold og store oppgraderingsbehov knyttet til skolebygg, sykehjem 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 fremhevet 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 anbefaler at kommunestyret må sikre seg jevnlig rapportering av tilstanden på kommunens bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader.

Selbu kommune har de siste årene gjort flere store investeringer i kommunale bygg: Selbu ungdomsskole stod ferdig vinteren 2022, Selbu sykehjem november 2022 og Nestatunet i april 2023, etter ombygging av det gamle sykehjemmet. Det er behov for verdibevarende

vedlikehold både i nye og eldre bygg. Nyere bygg kan ha andre systemer for eksempel oppvarming og ventilasjon enn bygg av eldre årgang, og kan kreve andre typer tiltak og planer.

Kommunene har et ansvar for at kommunale ressurser og verdier forvaltes på en god måte. 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 Selbu kommune er beskrevet på kommunens nettsider. Kommunedirektør er øverste administrative leder i kommunen. Kommunens tjenester er organisert i fem områder, som består av enheter og virksomheter. *Bygg og eiendom* utgjør ett av disse områdene, med *bygg, renhold og prosjektledelse* som underenheter/-virksomheter.

3 PROSJEKTDESIGN

Dette kapittelet redegjør for revisors forslag til løsning av oppdraget.

3.1 Problemstillinger

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 tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å ivareta drift og vedlikehold av bygningsmassen?
- Får kommunestyret systematisk informasjon om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen?

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 Selbu kommune, og vil ikke gjøre vurderinger av dette for foregående år.

I 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 Aktuelle 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 Aktuelle 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 Selbu 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	Marie Husøy Sæther
Prosjektmedarbeider	Eirik Gran Seim
Kvalitetssikrer	Arve Gausen
Kvalitetssikrer	Anne Grete Wold

4.2 Milepælsplan

Bestillingsdato	Vedtak 27.02.2024, bestillingsbrev datert 01.03.2024
Prosjektplan til sekretær	05.04.2024
Oppstartsmøte	Juni 2024
Datainnsamling ferdig	Desember 2024
Rapport til uttalelse	Januar 2025
Rapport til sekretær	Februar 2025

Trondheim 05.04.2024

Marie Husøy Sæther

Oppdragsansvarlig revisor

VEDLEGG 1: UAVHENGIGHETSERKLÆRING

Rv Revisjon Midt-Norge	
Prosjekt nr: FR 1283	Kommune: Selbu kommune
Vurdering av uavhengighet - revisors egen vurdering i forbindelse med forvaltningsrevisjonsprosjekt: Elendomsforvaltning	
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 -- Villkår for revisjonsoppdrag pkt. 4, 12-13 RS 300 -- Planlegging av revisjon av regnskaper pkt. 6 Standard for forvaltningsrevisjon RØK 001 pkt. 8	
Ansettelsesforhold:	Undertegnede har ikke ansettelsesforhold / andre stillinger enn Revisjon Midt-Norge SA
Medlem i styrende Organer	Undertegnede er ikke medlem av styrende organ / noen virksomhet som ovenfor nevnte kommune deltar i.
Delta eller inneha funksjoner i annen virksomhet, som kan føre til interessekonflikt eller svekket tillit	Undertegnede deltar ikke / eller innehar funksjoner / annen virksomhet som kan føre til interessekonflikt eller svekket tillit
Nærstående	Undertegnede har ikke nærstående som har tilknytning til ovenfor nevnte kommune som har betydning for uavhengighet og objektivitet.
Rådgivnings- eller andre tjenester som er egnet til å påvirke revisors habilitet	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. 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. Undertegnede har ikke ytet rådgivnings- eller andre tjenester ovenfor ovenfor nevnte kommune som kommer i konflikt med denne bestemmelsen.
Tjenesten under kommunens egne ledelses- og kontrolloppgaver	Undertegnede har ikke ytet tjenester ovenfor ovenfor nevnte kommune som hører inn under kommunens egne ledelses- og kontrolloppgaver.
Opptr som fullmektig for den revisjonspliktige	Undertegnede opptrer ikke som fullmektig for ovenfor nevnte kommune.
Andre særegne forhold	Undertegnede kjenner ikke til andre særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til uavhengighet og objektivitet.

Trondheim 25.03.2024

Marie Husøy Sæther
Oppdragsansvarlig revisor

Dokumentet er signert digitalt av:

• MARIE HUSØY SÆTHER, 25.03.2024

Forseglet av



Posten Norge

Riv Revisjon

Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no