

Forvaltningsrevisjon eiendomsforvaltning - Rapport

Behandles i utvalg

Kontrollutvalget i Selbu kommune

Møtedato

06.05.2025

Saknr

24/25

Saksbehandler Ola Lund Renolen

Arkivkode FE-217, TI-&58

Arkivsaknr 24/213 - 9

Forslag til vedtak

Kontrollutvalget støtter revisors anbefalinger og oversender rapporten til kommunestyret med følgende forslag til vedtak:

1. Kommunestyret tar rapporten om eiendomsforvaltning til orientering
2. Kommunestyret ber kommunedirektøren om å følge opp revisjonens anbefalinger ved å:
 - a. Gjøre mål og strategier for vedlikehold av kommunens bygninger kjent i organisasjonen.
 - b. Ferdigstille arbeidet med tilstandsvurdering av kommunens bygningsmasse og vedlikeholdsplan.
 - c. Vurdere å øke kompetansen i driftssystemene i kommunens nye bygg.
 - d. Legge frem tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for kommunestyret jevnlig.
3. Kommunestyret ber kommunedirektøren om en skriftlig rapport av oppfølgingen av punkt 2 innen 25.08.2025 for behandling på kontrollutvalgets møte 09.09.25.

Vedlegg

Rapport - Eiendomsforvaltning

Kommunedirektørens uttalelse til endelig rapport forvaltningsrevisjon - eiendomsforvaltning

Saksopplysninger

Kontrollutvalget bestilte en forvaltningsrevisjon av kommunens eiendomsforvaltning i sitt møte 27. februar (sak 6/24). Prosjektplan ble vedtatt i møte 7. mai 2024 (sak 20/24). Rapport ble levert som bestilt i februar 2025.

Hovedproblemstilling med underproblemstillinger er undersøkt i tråd med bestillingen, og er som følger:

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

1. Har kommunen mål og strategier for vedlikehold av kommunens bygningsmasse, og i hvilken grad følges disse opp?
2. Har kommunen oversikt over tilstanden og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen, og hvilke system og rutiner benyttes for å holde oversikten oppdatert?
3. Hvilke system og rutiner er etablert for å melde inn behov fra de tjenesteytende enhetene, og hvordan følges dette opp?
4. Har kommunen tilstrekkelig kapasitet og kompetanse til å ivareta drift og vedlikehold av bygningsmassen?
5. Får kommunestyret systematisk informasjon om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen?

Revisor har brukt intervju, dokumentgjennomgang og en spørreundersøkelse til driftspersonell og ledere i enheter/virksomheter som disponerer kommunens bygg som metode i arbeidet. Svarprosenten er høy på spørreundersøkelsene, 100% for den første gruppen og ca. 95% for den andre.

En foreløpig rapport ble sendt til kommunedirektøren for uttalelse. Det er ikke gjort endringer i rapporten som følge av uttalelsen. Uttalelsen følger som vedlegg 2 i rapporten.

Kommunedirektøren har også fått anledning til å uttale seg til den endelige rapporten, direkte til kontrollutvalget. Uttalelsen er vedlagt saken.

Revisors funn og vurderinger

Revisjonskriterier, funn og vurderinger presenteres samlet for hver delproblemstilling som i rapporten.

Mål og strategier for vedlikehold

Revisor viser til at det finnes skriftliggjorte mål og premisser for bygningsvedlikehold, men at undersøkelsene viser at disse ikke er kjent i organisasjonen. Kriteriet er dermed bare delvis oppfylt.

Oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov

For denne problemstillingen operer revisor med tre revisjonskriterier

- a. Kommunen bør ha en oppdatert oversikt over tilstanden til eide bygninger og behovet for vedlikehold.
- b. Kommunen bør ha system og rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov for kommunens bygningsmasse
- c. Kommunen bør ha utarbeidet en vedlikeholdsplan, som etterleves.

Punktene a. og b. ses i sammenheng. Kommunen har iverksatt arbeidet med kartlegging over tilstanden av alle kommunale bygg. Informasjonen fra tilstandsvurderingen skal samles i en vedlikeholdsplan. Arbeidet ble påbegynt høsten 2024 og var ved ferdigstilling av forvaltningsrevisjonsrapporten i januar 2025 ikke ferdigstilt.

Vedlikeholdsplanen skal, når den er ferdigstilt, etableres i kommunens FDV-system FAMAC. Revisor vurderer det slik at systemet FAMAC tilfredsstiller kravet for regelmessig vurdering av tilstanden og vedlikeholdsbehovet for kommunens bygningsmasse.

De tre kriteriene er dermed bare delvis oppfylt. Oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov vil være komplett når arbeidet med tilstandsvurdering og vedlikeholdsplan er ferdigstilt.

System for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov

Revisor operer med tre revisjonskriterier også for denne delproblemstillingen. Alle tre anses som oppfylt da de som for 2b løses gjennom, FDV-systemet FAMAC som har vist seg å fungere bra.

Kapasitet og kompetanse

Revisor viser til at ledere i administrasjonen mener at det er tilstrekkelig personalressurser i kommunen til å forvalte bygningsmassen. I nye bygg er det derimot økt behov for kompetanse innen automasjon for å styre funksjoner som varme, belysning, ventilasjon, alarmsystemer og låser. Kommunen leier inn eksterne ressurser når det kreves spesialkompetanse. Det er totalt færre ansatte innen drift og vedlikehold i kommunen enn tidligere, og mer innleie.

Revisor vurderer kriteriet som i hovedsak oppfylt, men påpeker at kommunen i mindre grad har den kompetansen som kreves for å sikre energiøkonomisk drift over tid.

Informasjon til kommunestyret

Ifølge kommunedirektøren informeres kommunestyret om eiendomsforvaltningen gjennom årshjulets rapporteringspunkter som ender opp i en årsrapport. Revisor har undersøkt årsrapporten for 2023. Her gis det en oppsummering av utfordringer innen bygg og eiendom, men det gis ikke konkret informasjon av tilstand og vedlikeholdsbehov for bygningsmassen generelt eller for enkeltbygg.

Ifølge ledere i kommunen får kommunestyret informasjon om tilstand og vedlikeholdsbehov for de ulike byggene som en del av enkeltsaker til politisk behandling. Revisor har flere ganger etterspurt denne typen saksframlegg, men kommunen har ikke funnet relevante

saker til oversendelse.

Revisor konkluderer med at Selbu kommune ikke har hatt noen samlet oversikt over tilstand og vedlikeholdsbehov for kommunens bygningsmasse som kan kommuniseres til politisk nivå. Kriteriet vurderes som ikke oppfylt.

Anbefalinger og konklusjon

På bakgrunn av funn og vurderinger anbefaler revisor kommunedirektøren å:

1. Gjøre mål og strategier for vedlikehold av kommunens bygninger kjent i organisasjonen.
2. Ferdigstille arbeidet med tilstandsvurdering av kommunens bygningsmasse og vedlikeholdsplan.
3. Vurdere å øke kompetansen i driftssystemene i kommunens nye bygg.
4. Legge frem tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for kommunestyret jevnlig.

Kontrollutvalgets sekretariat støtter revisors anbefalinger. Vi mener at det meste kan løses gjennom den pågående prosessen med å fullføre tilstandsvurderinger, som skal resultere i en vedlikeholdsplan (anbefaling nr. 2). Når denne planen er på plass og fungerer godt, vil den også kunne løse to andre viktige anbefalinger: informasjon i egen organisasjon og til politisk nivå (anbefaling 1 og 4).

Kontrollutvalget bør understreke viktigheten av anbefaling nr. 2 og i samarbeid med kommunedirektøren finne en rask og realistisk dato for rapportering om oppfølgingen av vedtaket