

1 FAKTA OM OPPDRAGET

FORMÅL

Formålet med forvaltningsrevisjonen er å undersøke om Meråker kommune har etablerte systemer og rutiner for planlegging av vedlikehold av den kommunale bygningsmassen, herunder utarbeidelse og bruk av tilstandsanalyser. Revisjonen vil også belyse hvordan informasjon om vedlikeholdsbehov og tilstand blir rapportert og fulgt opp overfor kommunestyret.

TIDS- OG RESSURSBRUK

Timeforbruk: 300 timer

Rapport til sekretær: 20.01.27

OPPDRAGSANSVARLIG REVISOR

Eirik Gran Seim

eirik.seim@revisjonmidtnorge.no

Tlf. 41 25 06 20

2 MANDAT

I dette kapittelet redegjøres det for bestillingen.

2.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Meråker kommune vedtok den 19.03.26 sak 08/26 en forvaltningsrevisjon med tema «vedlikehold av bygningsmasse». Bestillingen er basert på plan for forvaltningsrevisjon 2024 – 2028. I bestillingen ble det gjort følgende vedtak:

«Kontrollutvalget viser til plan for forvaltningsrevisjon 2024 - 2028 og bestiller en forvaltningsrevisjon tema "Vedlikehold av bygningsmasse". Kontrollutvalget vil fokusere på system og rutiner for vedlikeholdsplanlegging og utarbeidelse av tilstandsanalyser, og hvordan dette rapporteres til kommunestyret.

Prosjektplan med ressursramme og tidspunkt for ferdig rapport oversendes kontrollutvalgets sekretariat innen 11. mai 2026 og legges fram i kontrollutvalgets møte 26. mai 2026.»

2.2 Bakgrunnsinformasjon

Dagens status, tilstandsanalyser og etterslep

For å få et oppdatert bilde av bygningsmassen, ble det gjennomført tilstandsanalyser av alle kommunale bygg samt energikartlegging av formålsbygg i Meråker. Dette prosjektet ble avsluttet og presentert for politisk forankring høsten 2025. Tilstandsrapportene bekrefter at kommunen har et betydelig vedlikeholdsetterslep, ifølge kommunens Økonomiplan 2026-2029 og budsjett 2026. Analysene og kartleggingene utgjør nå et grunnlagsdokument for hvordan det fremtidige vedlikeholdsarbeidet skal styres og prioriteres. I forbindelse med vedtak rundt økonomiplanen for 2026–2029, er det stilt krav om at kommunedirektøren skal legge frem en handlingsplan for drift og vedlikehold, med konkrete forslag til prioriteringer, innen 1. april 2026. Målet er å sikre at tiltakene gir best mulig effekt for både klima og energiforbruk.

Økonomi, ressursbruk og utfordringer i driften

Regnskapstall fra 2023 viser at netto driftsutgifter til forvaltning av eiendom lå på 1157 kroner per innbygger. Av dette utgjorde utgifter til vedlikehold 122 kroner per kvadratmeter, mens generelle driftsaktiviteter kostet 657 kroner per kvadratmeter, hvorav renhold stod for 205

kroner og energikostnader for 198 kroner. Meråker kommune har utfordringer med høyt energiforbruk i byggene sine; i 2023 lå forbruket og kostnadene høyere enn fylkessnittet i Trøndelag, og energieffektivisering av egne bygg er fremhevet som et viktig utviklingsområde fremover, ifølge den siste tilgjengelige årsberetningen fra 2023.

I den daglige eiendomsforvaltningen har FDV-avdelingen opplevd kapasitetsutfordringer som følge av uforutsette hendelser. Avdelingen har blant annet måttet ta hånd om klargjøring av flere boliger som følge av økt bosetting av flyktninger, noe som førte til et økonomisk overforbruk på driften i 2023. For å imøtekomme vedlikeholdsbehovet og tette etterslepet, er det i økonomiplan for 2026–2029 foreslått et styrket bygningsvedlikehold på 2 millioner kroner årlig.

Historisk utvikling av vedlikeholdssystemer

En forvaltningsrevisjon fra 2010 avdekket at kommunen manglet politisk vedtatte mål, planer og ambisjonsnivåer for vedlikeholdet av bygningsmassen. Som følge av etableringen av en egen FDV-leder i 2008, ble det igangsatt et kartleggingsarbeid der alle bygg ble vurdert på en tilstandsskala fra 0 (beste standard) til 3 (dårligste standard). På bakgrunn av dette ble det utarbeidet vedlikeholdsplaner for hvert enkelt bygg. En vesentlig svakhet på dette tidspunktet var imidlertid at planene manglet kostnadsoverslag for tiltakene og en overordnet prioritering av vedlikeholdsarbeidet på tvers av bygningsmassen.

2.3 Kommunens organisering

Et komplett organisasjonskart for kommunen er for tiden ikke tilgjengelig på kommunens nettsider, men det forventes at dette kan tydeliggjøre rolle- og ansvarsfordelingen ytterligere når det publiseres.

Eiendomsforvaltningen og enheten for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av kommunale bygg og utendørsarealer ligger under Sektor for kommunal utvikling i Meråker kommune. Avdelingen ledes av en egen enhetsleder for FDV og sysselsetter vaktmestere og renholdere, som utgjør henholdsvis 6 årsverk og 7,12 årsverk.

3 PROSJEKTDESIGN

Problemstillinger

1. Har Meråker 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
 - Tilstandsanalyser av bygningsmasse
 - System for innmelding av vedlikeholdsbehov
 - System for organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (FDV¹-system)
 - Er FDV-systemet aktivt i bruk, og følges vedlikeholdsplanene som er utarbeidet?
2. Blir det gitt tilstrekkelig informasjon til kommunestyret om tilstanden på kommunens bygningsmasse?

Avgrensning

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.

Videre vil denne forvaltningsrevisjonen hovedsakelig, men med noen unntak, omhandle de sider ved eiendomsforvaltningen som dekkes av lov og regelverk, veiledere, NOUer, eller som

¹ FDV står for Forvaltning, Drift og Vedlikehold, og er system som benyttes for å forvalte eiendommer.

det på annen måte kan knyttes revisjonskriterier til. Dette innebærer at revisjonen undersøker om kommunen følger regelverket eller anbefalinger på området.

Kilder til kriterier

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

Metoder for innsamling av data

Datainnsamlingen i prosjektet vil gjennomføres ved intervjuer og dokumentgjennomgang.

Det vil være aktuelt å intervju kommunedirektøren, kommunalsjef, FDV-leder samt saksbehandlere og driftspersonell innen eiendomsforvaltning.

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

Dokumentgjennomgang vil gi et innblikk i det systematiske arbeidet med vedlikehold av bygningsmassen. Intervju vil bidra til å få frem relevante fakta, og i tillegg gi et innblikk i de ansvarliges egne vurderinger.

Revisor vurderer at de valgte metodene samlet sett vil gi et tilstrekkelig og relevant datagrunnlag for å kunne besvare de oppstilte problemstillingene på en tilfredsstillende måte.

4 PROSJEKTORGANISERING

4.1 Prosjektteam

Oppdragsansvarlig revisor	Eirik Gran Seim
Prosjektmedarbeider	Anna Ølnes
Kvalitetssikrer	Arve Gausen
Kvalitetssikrer	Johannes Nestvold

4.2 Milepælsplan

Bestillingsdato	19.03.26
Prosjektplan til sekretær	11.05.26
Oppstartsmøte	Innen 30.08.26
Datainnsamling ferdig	Innen 01.12.26
Rapport til uttalelse	Innen 20.12.26
Rapport til sekretær	Innen 20.01.27

Eirik Gran Seim,

Steinkjer, 04.05.26

Oppdragsansvarlig revisor

VEDLEGG 1: UAVHENGIGHETSERKLÆRING

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

Revisjon

Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no