

Dato: 06.03.2017

Arkiv: 033

12

## Kontrollutvalet i Ørsta

### SAK 12/17 TILBAKEMELDING SAK 45/14 – OPPFØLGING FORVALTNINGSREVISJON KONSEKVEN SAR AV MANGLANDE VEDLIKEHALD AV BYGG I ØRSTA KOMMUNE

#### Forslag til vedtak

#### Vedlegg

Tilbakemelding Sak 45/14 – Oppfølging av Forvaltningsrevisjon Konsekvensar av manglande vedlikehald av bygg i Ørsta kommune – datert 24.11.2016.

#### Saksopplysning/utgreiing

##### Vedtak for forvaltningsrevisjonen

Komunestyret i Ørsta gjorde i 2008 vedtak om forvaltningsrevisjonsprosjektet Manglande vedlikehald av kommunale bygg i Plan for forvaltningsrevisjon.

Kontrollutvalet gjorde i sak 18/12 Neste forvaltningsprosjekt, vedtak om bestiling til Søre Sunnmøre kommunerevisjon IKS, for å utføre forvaltningsrevisjon Manglande vedlikehald kommunale bygg Ørsta kommune.

##### Forvaltningsrevisjonsrapporten

Søre Sunnmøre kommunerevisjon IKS sin forvaltningsrevisjonsrapport Konsekvensar av manglande vedlikehald av bygg Ørsta kommune, datert 16.10.2012, vart levert kontrollutvalet 02.11.2014.

##### Revisor si anbefaling med rådmannen si tilbakemelding

finn ein i Forvaltningsrevisjonsrapport – Konsekvensar av manglande vedlikehald av bygg Ørsta kommune, del 5, side 40:

#### 1 Vedlikehaldsplan

##### Tilrådingar:

Ørsta kommune bør utarbeide ein fleirårig vedlikehaldsplan med tidsperspektiv, og samordna med økonomiplan inkl. kostnader og prioritering. Denne bør bygge på tilstandsvurdering som er under utarbeiding av administrasjonen (FDV-system).

##### Rådmannen si tilbakemelding:

---

Postadresse: 6149 Åram

Organisasjonsnr: 987 829 257

Telefón: 70030440

Bankkonto: 3910.26.35373

Telefaks: 70030449

E-postadresse: [post@vestkontroll.no](mailto:post@vestkontroll.no)

Mobil: 90187950

Kontrollutvalssekretariat for kommunene:Hareid, Herøy, Sande, Selje, Ulstein, Vanylven, Volda, Vågsøy, Ørsta.

Eigedomsseksjonen har i arbeidet med økonomiplan 2015 – 2018 kartlagt investerings- og vedlikeholdsbehov for perioden 2015 – 2018. Eit viktig arbeid som har gjeve oss god oversikt over vedlikeholds- og investeringsbehov for bygningsmassen åra framover. Jf. vedlagde dokument.

Investerings- og vedlikeholdsbehov er kome fram på grunnlag av:

- Rapport frå vernerunder på arbeidsplassane (utført jan/feb 2014)
- Vaktmeistrane sine egne vurderingar av bygningane
- Forvaltningsrevisjonsrapport, vedteken kommunestyret nov. 2012
- Investeringsplan 2014 – 2017, vedteken kommunestyret førre økonomiplanperiode
- Rapportar frå branntilsyn
- Bustadsosial handlingsplan, vedteken kommunestyret nov. 2009
- Heistilsyn/sikkerheitskontroll
- Konkretiserte mål for energiforbruk, arbeida av arbeidsgruppa for innføring av energileiing

Ein nyttar i dag FDVhuset for fagområda reinhald og kontraktforvaltning leilegheiter. Dette systemet er også tilrettelagd for å gjere tilstandsregistreringar av bygningar. Grunna kapasitetsårsaker i omorganisasjonsprosessen og bytte av personar i sentrale stillingar i seksjonen er ikkje dette teke i bruk enno. Vi vil arbeide for å ta systemet i bruk innan eitt år.

## **2 Reglement for forvaltning**

### Tilrådingar:

Ørsta kommune bør vurdere å utarbeide reglement for forvaltning av den kommunale bygningsmassen.

### Rådmannen si tilbakemelding:

Eigedomsseksjonen har pr i dag ikkje utarbeida reglement for forvaltning av den kommunale bygningsmassen slik revisjonen har tilrådd. Ein vil likevel sjå at seksjonen utfører planmessig og systematisk arbeid i høve forvaltninga, men at dette nok kan forbeholdt ved å utarbeide eitt heilskapleg reglement for forvaltninga.

Forvaltning av kommunale utleigebustadar:

Ein viser til bustadsosial handlingsplan, vedteken kommunestyret nov. 2009. Planen kartlegg m.a. behov for tal og type bustadar, universell utforming, målgrupper og tilgjengelege bustader pr juni 2009. Handlingsplanen gjeld i perioden 2010 – 2013 og ein ser no behov for ei rulling av planen.

Alle leigetakarar får kontrakt ved innflytting i bustad. Dette er ei standard kontrakt som er basert på husleigelova. Kontrakt vert utarbeida i forvaltningssystemet FDVhuset og signert av partane i to eksemplar. Det går fram av leigekontrakt kva som er eigedomsseksjonen si vedlikehaldsplikt og kva som er leigetakar si vedlikehaldsplikt. Vidare seier kontrakt noko om avtalt husleige, form og lengd på leigeforholdet, husleigeregulering, depositum/garanti, ordensreglar, utkasting, partanes plikter, vedlikehaldsplikt og tilbakelevering.

Bustadkoordinator har 1 – 2 tilsyn i alle leilegheiter kvart år. Dette vert varsla skriftleg nokre dagar før tilsynet. Der det er naudsynt vert tilsynet utført saman med ein person frå kommunens hjelpeapparat (rus/psykiatri, flyktning).

Det var i januar 2012 utført ei husleigeregulering for alle kommunale leilegheiter. Leigesum var då sett til like under «gjengs leige». Ein gong i året får alle leigetakarar som har leigetid over eitt år, eller eitt år sidan førre leigeauke, regulert husleige i samsvar med gjeldande konsumprisindeks.

Ved inn- og utflytting av bustad er det leigetakar sjølv som er ansvarleg for flytting av inventar. Ved innflytting tek bustadkoordinator ansvar for kontraktsutforming, sende flyttemelding til folkeregister, etablere straumabonnet, info om moglegheit for å søkje bustøtte og info elles kring leigeforholdet. Det vert krevd depositum for alle leigetakarar og autogir-trekk av husleige der ein finn det naudsynt.

Nokre av dei kommunale bygningane for utleige har serviceavtalar. Dette gjeld i høve brannvarslingsanlegg, heis, snøbrøyting, plenklipping o.l.

Det er utført tiltak for auka gjennomstrøyming i kommunale bustadar. Her viser ein til tverrfagleg prosjekt «Sjølvsendig bustadkarriere for flyktningar». Dette har bidrege til at hjelpeapparatet gjev meir informasjon og støtte til flyktningar slik at nokre av flyktningane har funne bustad på eiga hand. Dette frigjer bustader til nye flyktningar.

I forvaltninga av den kommunale bygningsmassen nyttar eigedomsseksjonen m.a.:

- Bustadsosial handlingsplan, vedteken kommunestyret i nov. 2009
- Elektronisk forvaltningssystem FDVhuset. For m.a. husleigekontrakter, leigeregulering o.l.
- Husleigelova
- Erfaringar frå prosjektet «Sjølvsendig bustadkarriere for flyktningar»

Bygningsmassen generelt:

Eigedomsseksjonen har god oversikt over bygningsmassen som vert nytta til formålsbygg, leilegheiter og næringsbygg. Behov for areal for dei ulike tenestene er i stadig endring og vert vurdert av eigedomsseksjonen når seksjonane melder sine endra behov. Det kan vere ombygging, tilbygg og nybygg. Dette vert teke vidare i investeringsplan, gjeve ein prioritet saman med andre innmelde prosjekt og til slutt politisk handsama.

Seksjonen har ikkje laga plan på avhendingstidspunkt for dei ulike bygningane vi har ansvaret for. Dette ser vi kan vere fornuftig, særleg for utleigebustadane med tanke på auka vedlikehaldskostnadar med bygninga sin alder.

### 3 Godkjent dokumentasjon

#### Tilrådingar:

Ørsta kommune bør prioritere å få på plass godkjent dokumentasjon for bygga jfr. krav i brannforskrifter.

#### Rådmannen si tilbakemelding:

I årets investeringsbudsjett er det sett av midlar til å utføre branndokumentasjon på 4 bygningar. Dette er Ørstahallen/kjellar Ørsta ungdomsskule, kulturhuset, Hovden skule og Velle skule. Arbeid med dette vil verte oppstarta i løpet av hausten 2014.09.24

Ein viser til registrert investeringsbehov for perioden 2015 – 2018. Her er det registrert behov for branndokumentasjon for ytterlegare 4 bygningar. Ein branndokumentasjon vil gje svar på om det er naudsynt med branntekniske tiltak i bygninga. Det er difor uklart kva ytterlegare økonomiske konsekvensar dokumentasjonane vil gje. Som eksempel har det tidlegare vore utført branndokumentasjon for rådhuset, tiltak for å lukke avvik ved rådhuset er kostnadsrekna til kr 7,7 mill kr + mva.

I administrativt framlegg til økonomiplan 2015 – 2018 er det sett av kr 400.000,- i 2015 og 200.000,- i 2016 til branndokumentasjon kommunale bygg. Sak er ikkje endeleg politisk handsama.

-----

**Kontrollutvalet** - behandla rapporten 09.11.2012 i **sak 42/12** Forvaltningsrevisjon  
Konsekvensar av manglande vedlikehald av bygg Ørsta kommune.

**Kommunestyret** – behandla rapporten 22.11.2012 i **PS 64/12** der det vart gjort slikt vedtak:

1. Kommunestyret tek til etterretning forvaltningsrevisjonsrapport Konsekvensar av manglande vedlikehald av bygg Ørsta kommune.
2. Kommunestyret vedtek at revisjonen sine anbefalingar, jf. rapport pkt. 5, skal fylgjast/utførast.

-----

Etter forskrift om kontrollutval §12, ligg det til kontrollutvalet å sjå til at kommunestyret sine vedtak knytt til forvaltningsrevisjonsrapportar, vert følgde opp..

Kontrollutvalet tok på møtet 02.10.14 opp forvaltningsrevisjonsrapprten med kommunestyrevedtak i **sak 45/14** Oppfølging av forvaltningsrevisjon konsekvensar av manglande vedlikehald av bygg Ørsta kommune:

«...

Seksjonsleiar Irene Graskopf frå kommuneadministrasjonen var til stades og orientere og svara på spørsmål. Revisjonen, som har stått for forvaltningsrevisjonen, var og til stades.

Seksjonsleiar presiserte at registreringa/oppdateringa av tilstand og vedlikehaldsbehov for kommunale bygg, er planlagt ferdigstilt i løpet av eit år.

**Samrøystes vedtak:**

1. Kontrollutvalet registrerer at rådmannen har starta arbeidet med oppfølginga av kommunestyresak PS 64/12 Konsekvensar av manglande vedlikehald av bygg Ørsta kommune. Utvalet ber om tilbakemelding for oppfølginga til **20.08.2015**
2. Kontrollutvalet føreset at skriftleg reglement/rutiner for forvaltning av alle kommunale bygg, inngår i oppfølgingsarbeidet.

...»

---

Ein viser til tilbakemelding frå rådmannen, datert 24.11.2016, som ligg ved.

Seksjonsleiar eigedom Irene Graskopf vil møte for å orientere og svare på eventuelle spørsmål frå kontrollutvalet.

  
Jostein Støylen  
Dagleg leiar

  
Sigrud Aa. Torbjørnsen  
Konsulent



ØRSTA KOMMUNE

Vestkontroll  
e-post: post@vkus.no

Saksnr	Løpenr.	Arkiv	Saksansvarleg	Dato
2014/1275	15549/2016	614	GRASKOPF	24.11.2016

## TILBAKEMELDING I SAK 45/14 OPPFØLGING AV FORVALTNINGSREVISJON - KONSEKVENSAAR AV MANGLANDE VEDLIKEHALD AV BYGG I ØRSTA KOMMUNE

### 1 Vedlikehaldsplan

#### Tilråding kontrollutvalet:

Ørsta kommune bør utarbeid ein fleirårig vedlikehaldsplan med tidsperspektiv, og samordna med økonomiplan inkl. kostnader og prioritering. Denne bør bygge på tilstandsvurdering som er under utarbeiding av administrasjonen (FDV-system).

#### Rådmannen si tilbakemelding:

Seksjon eigedom har starta arbeidet med å lage ein overordna vedlikehaldsplan som gjeld alle bygningar som seksjonen har forvaltningsansvar for. Planen skal vere ferdig i løpet av 2016 og tidfestar at formålsbygg skal ha vedlikehald kvart 4. år og utleigeleilegheiter skal ha vedlikehald kvart 6. år. Planen skal samsvare med overordna økonomiplan og dei investeringar som er sett opp der. Dette er med på å lage ei kø-ordning for planlagd vedlikehald /investeringar og skal bidra til å lukke alvorlege avvik og fremje styrt medverknad for tilsette på ulike bygg ut frå fastlagd plan. Kor mykje som vert utført på kvart bygg er sjølvstøtt avhengig av tildelte økonomiske rammes.

### 2 Reglement for forvaltning

#### Tilråding kontrollutvalet:

Ørsta kommune bør vurdere å utarbeide reglement for forvaltning av den kommunale bygningsmassen.

#### Rådmannen si tilbakemelding:

Seksjon eigedom har i samarbeid med seksjon skule utarbeida eit reglement for utleige og leigepisar for tilfeldig utleige av skule- og idrettslokale. Utleigereglement og -prisar skal handsamast politisk tidleg i 2017 før dei vert gjeldande.

Det er opplyst frå tildelingskontoret at det ikkje finnes eige reglement for tildeling av bustad, men tildeling skjer etter interne retningslinjer for søknad og tildeling. Søknad om bustad vert handsama og tildeling vert gjort ut frå ei samla vurdering knytt til tenestebehov, kva formål ulike bustader har og vilkår som går fram av helselovgiving og husleigelova.

### **3 Godkjent dokumentasjon**

#### Tilråding kontrollutvalet:

Ørsta kommune bør prioritere å få på plass godkjent dokumentasjon for bygga jfr. krav i brannforskrifter.

#### Rådmannen si tilbakemelding:

Det er i fleire år vore avsett midlar i investeringsbudsjett for å utføre branndokumentasjon. Dette er gjennomført for mange av bygningane og avvik vil verte lukka for dei ulike bygga etter overordna vedlikehaldsplan.

### **4 Skriftleg reglement/rutiner for forvaltninga**

#### Vedtak kontrollutvalet:

Kontrollutvalet føreset at skriftleg reglement/rutiner for forvaltning av alle kommunale bygg, inngår i oppfølgingsarbeidet.

#### Rådmannen si tilbakemelding:

Ein nyttar rutiner/skjema for internkontroll av bygningsmasse og tekniske installasjonar. I løpet av desember 2016 skal seksjon eigedom utføre ein revisjon av internkontrollen.

Seksjonen nyttar forvaltningsprogrammet Famac for mellom anna registrering og lukking av avvik, lagring av teikningar og dokumentasjon, leigekontrakter og nøkkeladministrasjon. Etter revisjon av internkontrollsystemet i desember, skal vi i større grad nytte Famac til oppfølging av periodisk internkontroll og rutinar for bygningar og uteområde.

Seksjonen har gjeve alle driftseiningar tilgjenge til Famac for avviksregistrering og moglegheit for å følge med kva som er utført på deira bygg. Vi forventar at dette først kjem skikkeleg på plass frå 1. januar 2017 etter ei overgangsperiode frå manuell avviksregistrering i bok til elektronisk registrering i Famac.

Med helsing

Wenche Solheim  
rådmann

Irene Graskopf  
seksjonsleiar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*