

# Eiendomsforvaltning

Verdal kommune

# Prosjektplan forvaltningsrevisjon

FR1370  
2026



# 1 FAKTA OM OPPDRAGET

## FORMÅL

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

## PROBLEMSTILLINGER

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

## TIDS- OG RESSURSBRUK

**Timeforbruk:** 360 timer

**Rapport til sekretær:** 15.9.2025

## OPPDRAGSANSVARLIG REVISOR

Arve Gausen

[Arve.gausen@revisjonsmidtnorge.no](mailto:Arve.gausen@revisjonsmidtnorge.no)

Mobil: 40496309



## 2 MANDAT

I dette kapittelet redegjøres det for bestillingen.

### 2.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Verdal kommune bestilte i sak 47/25 den 29. september 2025 en forvaltningsrevisjon med tema eiendomsforvaltning. Kontrollutvalget ba innledningsvis om at revisor utarbeider et notat som grunnlag for en prosjektplan. Revisor skisserte ulike innfallsvinkler til en forvaltningsrevisjon om eiendomsforvaltning. Notatet ble behandlet i kontrollutvalgets sak 56/25. Kontrollutvalget vedtok følgende i saken:

- Kontrollutvalget ønsker at forvaltningsrevisjon innenfor eiendomsforvaltning skal fokusere på de problemstillingene som er beskrevet i notatet med avgrensningene og tilleggstema i en prosjektplan

### 2.2 Bakgrunnsinformasjon

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

Rapporten *State of the Nation 2023/2 – Kommunal eiendomsforvaltning*, Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF) viser at norske kommuner fortsatt har store utfordringer med å sikre en bærekraftig og planmessig forvaltning av sine bygg<sup>1</sup>. Et stort vedlikeholdsetterslep består, og mange kommuner mangler både oversikt, systemer og nødvendig kompetanse til å møte framtidens krav. Økonomi, ressurser og kompetanse trekkes fram som de største hindringene for å snu utviklingen. Spesielt små og mellomstore kommuner sliter med å rekruttere og beholde fagkompetanse, og de har svakere systemer for å kartlegge tilstand og risiko. Det er også betydelige mangler i langsiktige planer, arealoversikt og funksjonsvurderinger for bygg innen skole, barnehage, helse, kultur og administrasjon.

#### Viktigste utfordringer rapporten peker på:

- Vedlikeholdsetterslep: 76 % av kommunene har ikke klart å redusere etterslepet de siste fem årene, og to tredjedeler har liten tro på bedring fremover.
- Flertallet mangler nødvendig kompetanse innen risikostyring, dataanalyse, digitalisering og energisystemer.

---

<sup>1</sup> [StateOfTheNation\\_2023\\_2-Endelig.pdf](#)



- 87 % mangler rutiner for å kartlegge byggenes sårbarhet for klimaendringer, og 91 % mangler oversikt over klimafotavtrykk.
- Halvparten har ikke kartlagt byggenes funksjonelle egnethet.
- Stramme budsjetter og uforutsigbar finansiering gjør det vanskelig å ta igjen vedlikehold og investere i forbedringer.
- 85 % av kommunene mener de ikke er i stand til å møte kommende EU-krav til bærekraft (taksonomien).

EUs taksonomi for bærekraft er et regelverk som skal sikre at investeringer og tiltak faktisk bidrar til å nå klima- og miljømålene. For kommunene betyr dette at bygg og eiendomsprosjekter må dokumentere lavt energiforbruk, reduserte klimagassutslipp og god tilpasning til klimaendringer, gjeldende fra 2023<sup>2</sup>. Tiltakene skal ikke skade andre miljømål, og det stilles krav til å kunne rapportere og dokumentere resultater. Taksonomien får særlig betydning når kommuner søker finansiering eller planlegger nye bygg- og rehabiliteringsprosjekter.

## 2.3 Kommunens organisering

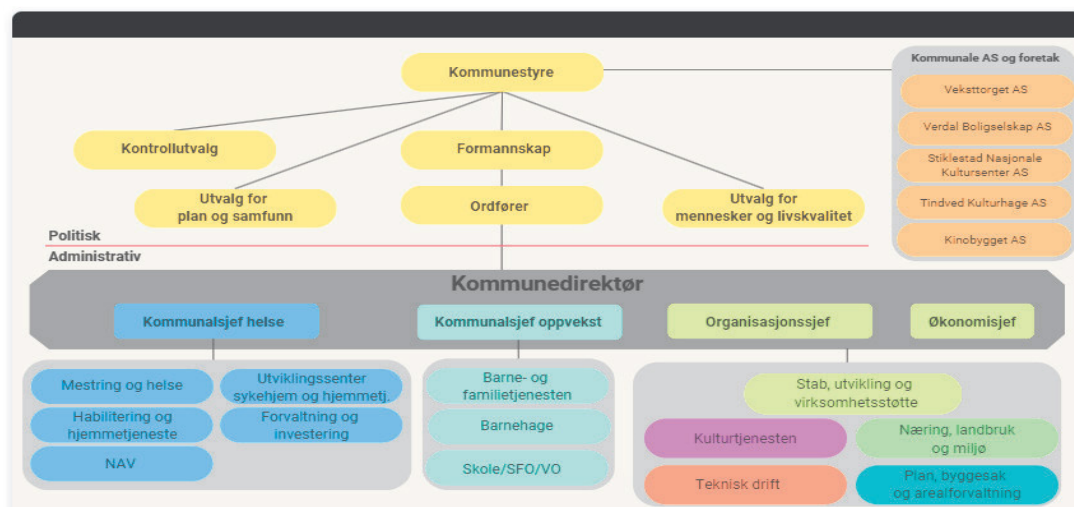
Organisering av tjenester og virksomheter i Verdal kommune er beskrevet på kommunens nettsider. Kommunedirektør er øverste administrative leder i kommunen. Kommunens tjenester er organisert i fire områder. «*Teknisk drift*» er organisert under organisasjonssjef, sammen med enhetene «*Kulturtjenesten*», «*Næring, landbruk og miljø*» og «*Plan, byggesak og arealforvaltning*». Det er egen virksomhetsleder for teknisk drift i kommunen. I kommunens årsrapport for 2024 beskrives det at teknisk drift blant annet har ansvaret for drift/vedlikehold av 98 000 m<sup>2</sup> bygg. Videre at aktiviteten i byggene er fordelt på andre tjenesteområder i budsjettet etter prinsippene for tjenesteinndeling i KOSTRA. Eksempelvis vil driftsutgiftene til skolebygg henføres til skolekostnad, driften til barnehagebygg henføres til barnehagekostnad osv.

På neste side vises det en figur over kommunens organisasjonskart.

<sup>2</sup> [Taksonomien for bærekraftig økonomisk aktivitet - regjeringen.no](https://regjeringen.no)



Figur 1 Organisasjonskart Verdal kommune



Kilde: Verdal kommunes hjemmeside

Tabell 1. Nøkkeltall eiendomsforvaltning for Verdal og sammenlignbare kommuner i 2024

| 2024                                                                                       | Verdal | Sammenlignbare kommuner -gruppe 7 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------|
| Netto driftsutgifter til eiendomsforvaltning i prosent av samlede driftsutgifter (prosent) | 9,9    | 8,5                               |
| Areal på formålsbygg per innbygger (m2)                                                    | 4,99   | 4,96                              |
| Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)                                             | 85     | 85                                |
| Utgifter til driftsaktiviteter per kvadratmeter (kr)                                       | 765    | 698                               |
| Herav utgifter til renhold per kvadratmeter (kr)                                           | 176    | 198                               |
| Herav energikostnader per kvadratmeter (kr)                                                | 155    | 145                               |

Kilde: SSB

Tabellen viser at Verdal kommune i 2024 bruker en noe større andel av driftsutgiftene på eiendomsforvaltning enn sammenlignbare kommuner. Arealet av formålsbygg per innbygger er omtrent likt med sammenlignbare kommuner. Vedlikeholdsutgiftene per kvadratmeter er på samme nivå, men Verdal har noe høyere driftsutgifter totalt per kvadratmeter, særlig knyttet til energi, mens utgiftene til renhold er lavere.

# 3 PROSJEKTDESIGN

Dette kapittelet redegjør for revisors forslag til løsning av oppdraget.

## 3.1 Problemstillinger

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

For å besvare hovedproblemstillingen avgrenses undersøkelsen til følgende delspørsmål:

- Har kommunen tydelige mål og strategier for vedlikehold av bygningene, og blir disse fulgt opp i praksis?
- Har kommunen systemer som gir oversikt over bygningenes tilstand, vedlikeholdsbehov og ledige bygg, og holdes informasjonen oppdatert?
- Hvilke rutiner finnes for at tjenesteenhetene kan melde inn vedlikeholdsbehov, og hvordan blir disse fulgt opp?
- Har kommunen systemer som sikrer organisering, koordinering og prioritering av vedlikeholdstiltak?
- Har kommunen systemer som sikrer at sentrale lover (eks. brann og el. tilsyn) følges opp i bygningsmassen?
- Har kommunen tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å drifte og vedlikeholde bygningene?
- Får kommunestyret jevnlig og systematisk informasjon om bygningenes tilstand og vedlikeholdsbehov samt informasjon om ledige bygg?
- Hvordan vurderes og synliggjøres behovet for ressurser til drift og vedlikehold av både nye og eldre formålsbygg i kommunen?

Følgende problemstillinger er beskrivende i forvaltningsrevisjonen:

### 3.1.2 Hva er kommunens mål for opprettelse, organisering og bruk av Verdal Boligselskap AS

### 3.1.3 Har kommunen systemer som gir oversikt over ledige og eide næringsareal/tomter?



## 3.2 Avgrensning

Følgende avgrensninger som kontrollutvalget kan vurdere nærmere:

- Forvaltningsrevisjonen avgrenses til å gjelde *kommunalt eide formålsbygninger*, og det som ligger innenfor *kommunedirektørens ansvarsområder*. Forvaltningsrevisjonen retter søkelys mot kommunens *overordnede mål, systemer og rutiner* innen vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Revisor gjennomfører ikke egne tilstandsvurderinger av bygningsmassen.
- Forvaltningsrevisjonen vil frembringe data på undersøkelsestidspunktet, og ikke gjøre vurderinger av tidligere systemer i kommunen.
- Forvaltningsrevisjonen vil innhente informasjon om drift av bygninger fra ansatte som drifter og de som yter tjenester i kommunale bygg.

## 3.3 Kilder til kriterier

Følgende er aktuelle

- 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 Metoder for innsamling av data

Intervju omfatter ledere i kommunen med ansvar for drift av bygningsmassen med tilhørende fagledere. Det vil være aktuelt å sende ut spørreundersøkelse til ansatte med funksjoner og kjennskap til eiendomsforvaltningen i kommunen. Dette vil omfatte ledere og ansatte med overordnet ansvar for tjenester i byggene og ansatte som er driftsoperatører for de samme byggene. Der er aktuelt å spørre om deres rutiner rundt behov og vurderinger av vedlikeholdet av de kommunale byggene.

Aktuelle dokumenter til gjennomgang omfatter blant annet tilstandsvurderinger, rapporter, FDV-dokumentasjon, rutinebeskrivelser, delegeringsreglement og andre interne styrende dokument.



# 4 PROSJEKTORGANISERING

## 4.1 Prosjektteam

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Oppdragsansvarlig revisor | Arve Gausen          |
| Prosjektmedarbeider       | Eirik Gran Seim      |
| Kvalitetssikrer           | Sunniva Tusvik Sæter |
| Kvalitetssikrer           | Johannes Nestvold    |

## 4.2 Milepælsplan

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Bestillingsdato           | Dato: 24.11.2025   |
| Prosjektplan til sekretær | Dato: 12.01.2026   |
| Oppstartsmøte             | Dato: februar 2026 |
| Datainnsamling ferdig     | Dato: april 2026   |
| Rapport til uttalelse     | Dato: august 2026  |
| Rapport til sekretær      | Dato: 15.09.2026   |

Arve Gausen

Oppdragsansvarlig revisor



# VEDLEGG 1: UAVHENGIGHETSERKLÆRING

Vurdering av uavhengighet.

Revisors egenvurdering i forbindelse med forvaltningsrevisjonsprosjekt:

Prosjektnr: FR 1370 Eiendomsforvaltning | Kommune: Verdal

Hovedreferanse:

Kommuneloven § 24-4

Forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 3

ISA 200 - Formål og generelle prinsipper for revisjon av regnskaper pkt. 4

ISA 220 - Villkår for revisjonsoppdrag pkt. 4, 12-13

ISA 300 - Planlegging av revisjon av regnskaper pkt. 6

Standard for forvaltningsrevisjon RSK 001 pkt. 8

Standard for eierskapskontroll RSK 002 pkt. 3

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ansettelsesforhold:                                                                                       | Undertegnede har ikke ansettelsesforhold i andre stillinger enn Revisjon Midt-Norge SA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Medlem i styrende organer                                                                                 | Undertegnede er ikke medlem av styrende organ i 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 i eller innehar funksjoner i annen virksomhet som kan føre til interessekonflikt eller svekket tillit til rollen som revisor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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 overfor ovenfor nevnte kommune som kommer i konflikt med denne bestemmelsen. |
| Tjenesten under kommunens egne ledelses- og kontrolloppgaver                                              | Undertegnede har ikke ytet tjenester overfor ovenfor nevnte kommune som hører inn under kommunens egne ledelses- og kontrolloppgaver.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Opptre som fullmektig for den revisjonspliktige                                                           | Undertegnede opptre 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Sted: Orkanger Dato: 05.01.26

Rolle: Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor

Navn: Arve Gausen





Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - [www.revisjonmidt norge.no](http://www.revisjonmidt norge.no)

