

Eiendomsforvaltning

Verdal kommune

Forvaltningsrevisjon

2026

FR1370

FORORD

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne forvaltningsrevisjonen på oppdrag fra Verdal kommunes kontrollutvalg i perioden januar 2026 til september 2026.

Vi vil takke alle som har bidratt med informasjon i prosjektet.

Alle rapporter fra Revisjon Midt-Norge SA publiseres på www.revisjonmidt norge.no.

Orkanger, 30.08.2026

Arve Gausen

Oppdragsansvarlig revisor

Eirik Gran Seim

Prosjektmedarbeider

SAMMENDRAG

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne forvaltningsrevisjonen på oppdrag fra kontrollutvalget i Verdal kommune. I forvaltningsrevisjonen undersøker revisor kommunens eiendomsforvaltning. Forvaltningsrevisjonen vurderer kommunens system for bygningsforvaltning på et overordnet nivå. Videre gis det avslutningsvis en beskrivelse av Verdal boligsselskap AS og kommunens tilgjengelige næringsarealer.

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

Revisor konkluderer med kommunen håndterer ledig bygningsmasse fortløpende ved å vurdere salg eller annen bruk. Kommunen følger også opp sentrale pålegg knyttet til brannvern og el-tilsyn fortløpende i bygningsmassen. Kommunen har imidlertid flere systematiske mangler i arbeidet med å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av eide bygninger:

- Kommunen har ikke fastsatt overordnede mål og strategier for forvaltning av bygningsmassen, noe som kan bidra til et uavklart forventningsgap både mellom folkevalgte, ansatte på teknisk og brukere av byggene.
- Kommunen har tatt i bruk systemet LAFT¹ for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov, men systemet mangler per i dag en oppdatert, samlet oversikt. Dette henger sammen med kapasitetsutfordringer.
- Kommunen har oversikt over egen bygningsmasse, men informasjonen er spredt på flere dokumenter og ikke samlet i ett system med felles struktur og innhold.
- Kommunen kan ikke dokumentere det samlede vedlikeholdsbehovet i kroner for bygningsmasse. Dette vanskeliggjør de folkevalgtes vurderinger av hva som bør settes av i budsjett og over år og om man ivaretar en bærekraftig forvaltning av kommunens bygningsmasse.
- Kommunen har svakheter i systemet for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov i byggene.
- Kommunen rapporterer ikke samlet til kommunestyret om tilstanden i bygningsmassen, inkludert innemiljøet for ansatte og brukere. Kommunen har planer for akutte vedlikeholdsbehov, men mangler et helhetlig plandokument som viser vedlikeholdsbehovene over tid.

¹ LAFT er et system som forvalter kommunale bygg ved eksempelvis drift og vedlikehold og renhold av byggene,

Revisor anbefaler kommunedirektøren følgende:

- Utarbeid mål og strategier for drift og vedlikehold av kommunens bygninger.
- Oppdater informasjon om hele bygningsmassen systematisk i en felles struktur, der tilstandsvurderinger, vedlikeholdsbehov og innemiljø inngår.
- Etabler et helhetlig system og ansvar for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov i bygningsmassen.
- Legg frem jevnlig rapportering til kommunestyret om tilstanden, vedlikeholdsbehov og innemiljø i bygningsmassen

Følgende problemstillinger er beskrivende i forvaltningsrevisjonen:

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

Revisor oppsummer med at kommunens mål med opprettelse, organisering og bruk av Verdal Boligselskap AS er å sikre et tilstrekkelig og tilpasset tilbud av utleieboliger. Dette bidrar til å ivareta kommunens boligsosiale ansvar, særlig overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Gjennom et heleid aksjeselskap, der formannskapet utgjør generalforsamling og driftsoppgaver er satt ut til ekstern forretningsfører, skal selskapet oppføre, forvalte og utvikle boligmassen på en måte som understøtter kommunale mål. Selskapet brukes som et virkemiddel for å tilby differensierte boligløsninger til ulike brukergrupper, tilpasse boligporteføljen til behov, og legge til rette for samordning med øvrige kommunale tjenester. Samtidig legger organiseringen til rette for løpende oppfølging av økonomi, vedlikehold og samarbeid mellom kommunen, selskapet og tjenesteapparatet.

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

Kommunen har etablert systemer som gir oversikt over tilgjengelige og eide næringsareal og tomter. Informasjon om næringsareal er samlet og tilgjengelig blant annet via kommunens nettsider, som også oppgir kontaktpunkter for interessenter. Arealene er regulert gjennom politiske vedtak, og kommunen har oversikt over både egne areal, festeforhold og areal som benyttes av næringsaktører, inkludert opplysninger om hjemmel, gårds- og bruksnummer. Teknisk avdeling har ansvar for kontrakter og juridiske forhold knyttet til arealene, mens næringssjefen følger opp interessenter. Oversikten omfatter både eksisterende næringsareal, som i Verdal Industripark, og andre regulerte eller planlagte områder for framtidig utvikling.

INNHALDSFORTEGNELSE

Forord	3
Sammendrag.....	4
Innholdsfortegnelse	6
1 Innledning.....	8
1.1 Bestilling	8
1.2 Problemstillinger	8
1.3 Metode	9
1.4 Kommunal- og fylkeskommunal bygningsforvaltning	11
1.5 Kommunens organisering.....	12
1.6 Uttalelse om rapporten	12
2 Kommunens bygningsmasse.....	13
2.1 Problemstilling	13
2.2 Mål og strategier.....	13
2.2.1 Revisjonskriterier	13
2.2.2 Innhentet informasjon	14
2.2.3 Revisors vurdering	16
2.3 System for drift av bygningsmassen	16
2.3.1 Revisjonskriterier	16
2.3.2 Innhentet informasjon	17
2.3.3 Revisors vurderinger	23
2.4 Innmelding og oppfølging	24
2.4.1 Revisjonskriterier	24
2.4.2 Innhentet informasjon	25
2.4.3 Revisors vurdering	26
2.5 Kapasitet og kompetanse	27
2.5.1 Revisjonskriterier	27
2.5.2 Innhentet informasjon	27
2.5.3 Revisors vurderinger	28
2.6 Informasjon til kommunestyret	28
2.6.1 Revisjonskriterier	28
2.6.2 Innhentet informasjon	28
2.6.3 Revisors vurderinger	29
3 Konklusjoner og anbefalinger	31
3.1 Konklusjon.....	31
3.2 Anbefalinger	31
4 Beskrivende problemstillinger	33
4.1 Verdal Boligselskap AS	33
4.2 Kommunens næringsareal.....	36
Kilder	40

Vedlegg 1 – Utledning av revisjonskriterier.....	41
Vedlegg 2 – næringsareal	48
Vedlegg 3 – Uttalelse	50

Tabell

Tabell 1. Nøkkeltall for kommunens eiendomsforvaltning	15
Tabell 2. Ansattes opplevelse av fysiske arbeidsmiljø i bygg, Antall besvarelser er fra 279 til 283.	19
Tabell 3. Utbedring av vedlikeholdsbehov, antall besvarelser er 279.	20
Tabell 4. Sikkerhet i byggene, antall besvarelser er 275.	23

Figurer

Figur 1. Organisasjonskart Verdal kommune.....	12
--	----

1 INNLEDNING

1.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Verdal kommune vedtok den 29. september 2025, sak 47/25, å bestille en forvaltningsrevisjon med tema eiendomsforvaltning. Bestillingen ble gjort med bakgrunn i Plan for forvaltningsrevisjon 2024-2028.

Kontrollutvalget vedtok prosjektplanen med revisors forlag til løsning av oppdraget i sak 4/26 den 26. januar 2026.

1.2 Problemstillinger

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?
- 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:

- Hva er kommunens mål for opprettelse, organisering og bruk av Verdal Boligselskap AS
- Har kommunen systemer som gir oversikt over ledige og eide næringsareal/tomter?

1.3 Metode

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til NKRFs standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001. Revisor har vurdert egen uavhengighet overfor Verdal kommune, jf. kommuneloven § 24-4 og forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 3.

Vi har brukt flere metoder for å samle inn data til dette prosjektet.

Intervju

Forvaltningsrevisjonen begynte med et oppstartsmøte med kommunedirektør og virksomhetsleder teknisk drift. Oppstartsmøtet ble gjennomført digitalt via teams.

Det er gjennomført følgende intervju i forvaltningsrevisjonen:

1. Stedlig intervju med virksomhetsleder teknisk drift, avdelingsleder kommunale bygg/næring, vaktmesterleder og renholdsleder i kommunen.
2. To ansatte fra boligsosialt team i boligkontoret (digitalt)
3. Næringssjef (digitalt)
4. Rådgiver stab/styremedlem Verdal boligselskap AS (digitalt)
5. Styreleder Verdal boligselskap AS og daglig leder BoMidt (digitalt)

Intervjuene tok utgangspunkt i en forberedt intervjuguide. Det er skrevet referat fra alle intervjuer og møter, som er godkjent av intervjuobjektene. Som del av intervjuet med ansatte fra teknisk drift ble det gitt en demonstrasjon av kommunens system for Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV) av bygningsmassen.

Spørreundersøkelse

Det er sendt ut spørreundersøkelse til følgende ansatte:

- Vaktmestere: 10 av 10 deltok i undersøkelsen, noe som gir en svarprosent på 100 %.
- Ledere i enheter og virksomheter: 17 av 30 deltok, noe som gir en svarprosent på 57 %.
- 662 ansatte i minst 80 % stilling i tjenesteytende virksomheter som disponerer kommunens tjenestebygg: 267 ansatte besvarte undersøkelsen, noe som gir en svarprosent på 40 %. I tillegg ga 15 ansatte (2 %) noen svar som er med i resultatene.

Alle vaktmestere og ledere i tjenesteytende enheter har fått tilsendt spørreundersøkelsen. Spørreundersøkelsen til ansatte omfattet ansatte med stillingsandel på 80 prosent eller mer. Avgrensningen er gjort fordi disse ansatte har høyere tilstedeværelse i byggene, og bedre kjennskap til rutiner og systemer knyttet til daglig drift av bygningene. Dette legger til rette for et bredere og mer relevant erfaringsgrunnlag, samt er med å redusere risikoen for tilfeldige

svar. Avgrensningen til ansatte med stillingsandel på 80 prosent eller mer kan medføre en viss skjevhet i datagrunnlaget. Ansatte med lavere stillingsandel er ikke representert, selv om de også bruker kommunens bygg. Deres erfaringer og vurderinger inngår dermed ikke i undersøkelsen, noe som kan begrense overføringsverdien av funnene til å gjelde alle ansatte som benytter byggene.

Revisjonen utarbeidet og distribuerte spørreundersøkelsen digitalt i SurveyXact. Før utsendelsen informerte revisjonen deltakerne om undersøkelsen gjennom et informasjonsbrev som ble publisert på kommunens interne nettside. I forbindelse med utarbeiding og gjennomføring av undersøkelsen hadde revisjonen dialog med kommunens kontaktperson. Spørreundersøkelsen ble sendt ut via e-post, med to påminnelser til alle mottakere. For ansatteundersøkelsen ble fristen forlenget med en uke grunnet lav svarprosent. Det ble gitt informasjon om den lave svarprosenten til ansatte på kommunens interne hjemmeside og det ble sendt ytterligere en påminnelse til de som ikke hadde besvart undersøkelsen. Revisjonen hadde også dialog med Digitale Innherred KO, som drifter kommunens IT-systemer, om utsendelsen og eventuelle tekniske utfordringer knyttet til e-postdistribusjonen. Dette var særlig relevant fordi kommunen endret plattform for e-postadresser i undersøkelsesperioden.

En svarprosent på 40 % vurderes som tilstrekkelig for å presentere samlede resultater fra de ansatte som har besvart spørreundersøkelsen i denne forvaltningsrevisjonen. Svarprosenten er imidlertid ikke høy nok til å gi et pålitelig grunnlag for å analysere og synliggjøre forskjeller mellom ulike bygg og tjenesteområder i kommunen. Videre kan svarprosenten innebære en viss usikkerhet knyttet til representativiteten i utvalget, og resultatene bør derfor tolkes med en viss varsomhet, særlig ved generalisering til hele organisasjonen. Resultatene bidrar sammens med annen informasjon i forvaltningsrevisjonen.

Dokumentgjennomgang

Følgende relevante dokumenter for undersøkelsesområdet ble gjennomgått:

- Oversikt over kommunens bygninger med tilhørende informasjon i interne notater, fra systemet LAFT og fra politiske saker vedrørende kommunens bygningsmasse.
- Dokumentasjon fra kommunens hjemmeside og sentrale saker behandlet av folkevalgte knyttet til eiendomsforvaltning
- Dokumentasjon fra Verdal boligselskap AS
- Årsbudsjett 2026, økonomiplan 2029-2029 og årsregnskap 2025 for Verdal kommune

Støtteverktøy

I revisjonsarbeidet er kunstig intelligens (KI) benyttet som et støtteverktøy, i form av Microsoft Copilot. Bruken har skjedd i tråd med Revisjon Midt-Norge SA sin policy for bruk av KI. KI har vært brukt til språklig og strukturell støtte i utarbeidelsen av dokumenter. Alle faglige vurderinger, analyser, kriterier og konklusjoner er foretatt av revisor, og rapporten er kvalitetssikret i henhold til Revisjon Midt-Norge SA sin kvalitetssikringsordning.

Vurdering av metode

Spørreundersøkelsen supplerer intervjuene og dokumentgjennomgangen av kommunens bygg og kommunens arbeid med bygningsvedlikehold. Vi har vært i kontakt med de funksjonene i kommunen som har relevant kunnskap om temaet. Vi vurderer informasjonen fra intervjuer, dokumentgjennomgang og spørreundersøkelse som utfyllende og pålitelig. Samlet gir disse metodene et relevant og pålitelig faktagrunnlag for vurderingene i rapporten.

1.4 Kommunal- og fylkeskommunal bygningsforvaltning

Norges tilstand 2025

Siden 2010 har Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF) publisert rapportserien Norges tilstand. Rapportene gir en helhetlig og systematisk vurdering av tilstanden på offentlige bygg og infrastruktur i Norge.

Rapporten fra 2025² viser til at kommunale og fylkeskommunale bygg har i gjennomsnitt karakter 3 på en karakterskala fra 1 til 5 hvor 5 er nybygg. Kostnaden for å oppgradere disse byggene til karakter 4 er estimert til 168 mrd. kroner. Vurderingen bygger på kartlegging i 90 kommuner og fire fylkeskommuner. Totalt er 12,5 millioner kvadratmeter vurdert, av en samlet bygningsmasse på 25,7 millioner kvadratmeter formålsbygg.

Rapporten peker blant annet på følgende forhold:

- Økt pengebruk har ikke gitt tilstrekkelig effekt. Det er behov for nye måter å organisere arbeidet på og for å bruke politiske virkemidler mer målrettet.
- Forebyggende vedlikehold er billigere enn reparasjoner.
- Bedre oversikt over eiendomsmassen gir grunnlag for tydeligere prioriteringer.
- Kommuner, fylker og statlige etater mangler i dag tilstrekkelig oversikt over hva de eier og hvilken tilstand byggene er i.

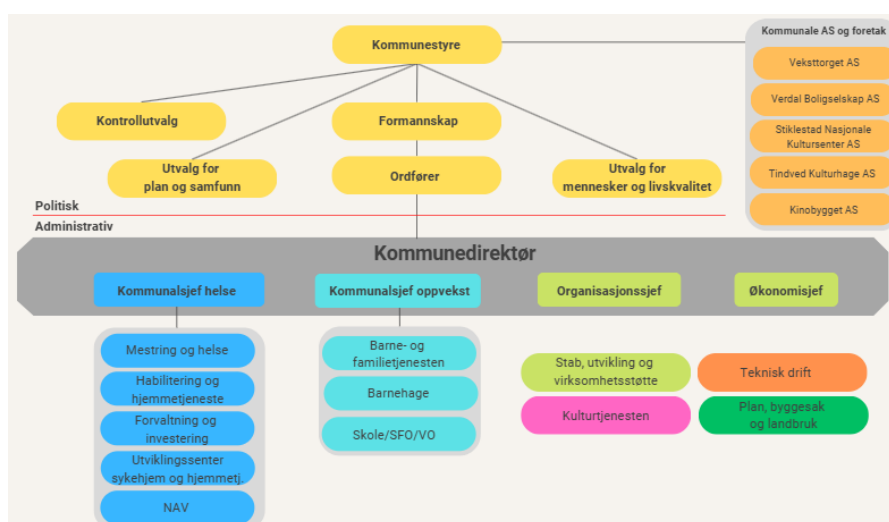
² [RIF Norges Tilstand digital.pdf](#)

- Mer helhetlig arbeid og økt samarbeid på tvers av sektorer, kommuner og budsjetter kan gi bedre ressursutnyttelse.
- En robust infrastruktur styrker samfunnets trygghet, både i hverdagen og i krise- og krigssituasjoner.
- Kombinasjonen av ny teknologi og høy fagkompetanse gir bedre verdi for pengene, blant annet gjennom bedre vedlikeholdsplanlegging og lengre levetid på kritiske bygg.

1.5 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 en egen enhet, sammen med enhetene «Kulturtjenesten», «stab, utvikling og virksomhetsstøtte» og «Plan, byggesak og landbruk». Det er egen virksomhetsleder for teknisk drift i kommunen. I tillegg er det en vaktmesterleder og renholdsleder samt en avdelingsleder for kommunale bygg/næring.

Figur 1. Organisasjonskart Verdal kommune



Kilde: Verdal kommunes hjemmeside

1.6 Uttalelse om rapporten

En foreløpig rapport ble sendt til kommunedirektøren på høring 7. Juli 2026. Revisor mottok en høringsuttalelse fra kommunedirektøren den 21.08.26 til forvaltningsrevisjonsrapporten (rapportens vedlegg 3). Kommunedirektørens uttalelse har ikke medført endringer i rapporten.

2 KOMMUNENS BYGNINGSMASSE

2.1 Problemstilling

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

Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV) system representerer et sentralt begrep innen bygningsforvaltningen. FDV systemet omfatter en helhetlig tilnærming til hvordan kommunens eide bygg forvaltes, driftes og vedlikeholdes gjennom hele levetiden – fra nybygging og overlevering til daglig bruk, endringer og eventuell avvikling. FDV handler om å sikre at byggets funksjonalitet, sikkerhet og verdi ivaretas over tid. FDV system vil være både et styringsverktøy og gi et beslutningsgrunnlag ved operativ drift for hele bygningsmassen.

For eier og driftspersonell er FDV et aktivt arbeidsverktøy. Dokumentasjonen brukes til vedlikehold, budsjettering, revisjon og langsiktig forvaltning. Her er rutiner viktig for å sikre tilstrekkelig og helhetlig dokumentasjon. Videre er historikk, sporbarhet og struktur per eiendom, bygg og enhet avgjørende. Når FDV håndteres i systemer fremfor manuelle prosesser, blir dokumentasjonen lettere å finne, enklere å holde oppdatert og mindre personavhengig. Samtidig øker verdien av historikk og sporbarhet betydelig³.

For å besvare hovedproblemstillingen drøftes underproblemstillingene i egne delkapitler (2.3–2.7). Hvert kapittel tar for seg delproblemstilling med tilhørende revisjonskriterier, innhentet informasjon og revisors vurderinger.

Kapittel 3 inneholder revisjonens konklusjon og anbefalinger på hovedproblemstillingen.

2.2 Mål og strategier

Problemstillingen som besvares i dette delkapittelet er: Har kommunen tydelige mål og strategier for vedlikehold av bygningene, og blir disse fulgt opp i praksis?

2.2.1 Revisjonskriterier

Følgende revisjonskriterier er utledet for denne problemstillingen:

- Kommunen bør ha vedtatt mål og strategier for forvaltning av kommunens bygningsmasse som følges opp.

³ [FDV-dokumentasjon Byggetjeneste](#)

2.2.2 Innhentet informasjon

En informant opplyser at kommunen mangler tydelige strategier og spesifikke mål knyttet til bygningsvedlikehold. Han beskriver dette som en vanlig utfordring i kommuner, hvor vedlikeholdsmidler ofte legges i sekkeposter. Han kjenner ikke til at kommunestyret har vedtatt en overordnet strategi som styrer dette.

Informantene fra teknisk opplyste at strategiske føringer og vedtak ikke alltid rapporteres tydelig tilbake til kommunestyret eller brukes aktivt i den løpende oppfølgingen av bygningsmassen. Kommunen diskuterer for tiden hvordan bygningsmassen skal håndteres framover, blant annet om enkelte bygg skal saneres, erstattes eller vedlikeholdes videre. Strukturspørsmål er en sentral del av dette i kommunen. Slike beslutninger påvirker både vedlikeholdsbehov og ressursbruk. Informantene pekte også på at politiske prioriteringer og strukturdiskusjoner påvirker oppfølgingen. Selv om det foreligger faglige vurderinger av behov, fører dette ikke nødvendigvis til tilsvarende økonomiske prioriteringer.

Kommunens økonomiplan 2026-2029 med budsjett 2026 ble vedtatt i kommunestyrets sak 114, den 15.12.2025. I saken omtales forvaltning, drift og vedlikehold av bygg under tema for «Behov, tiltak og premiss i tjenestene»:

- Teknisk drift har ansvaret for 100.000 kvadratmeter bygg
- Over år har rammene for byggvedlikehold ligget på et minimumsnivå. Over tid vil dette resultere i økende forfall på kommunale bygg. Store deler av midlene til kommunale bygg går med til å betale strøm, kommunale avgifter, forsikringer samt utgifter til nødvendige serviceavtaler. Selv om kommunen selger Fritidssenteret, Kanutten barnehage og Leksdal barnehage og overdrar Leksdal skole til Leksdal IL i 2026, tilføres det nytt bygningsareal som mer enn oppveier dette (nye Stiklestad skole, nye Vinne barnehage, Tindved/Møllegt. 6). Over tid betyr en slik utvikling negativ budsjettvekst.
- For å kunne forhindre ytterligere vedlikeholdsetterslep på kommunale bygg må arealet på den kommunale bygningsmasse reduseres. Dette må enten gjøres ved ytterligere nedsalg av bygg, alternativt riving av eksisterende bygg uten å erstatte med nytt bygg.

Kommunens årsrapport for 2025 opplyser under tjenesteområdet «Samferdsel og veier» at Teknisk drift har ansvar for drift og vedlikehold av om lag 107 000 m² kommunale bygg. Årsregnskapet for 2025 viser i balanseregnskapet at kommunens faste eiendommer og anlegg har en bokført verdi på 2 810 788 000 kroner. Revisor har ikke funnet dokumentasjon på at kommunen har en vedtatt strategi for sin bygningsforvaltning.

Utgifter til kommunens eiendomsforvaltning

Revisor har hentet inn tall fra KOSTRA knyttet til kommunens eiendomsforvaltning og sammenlignet disse med tilsvarende kommuner i KOSTRA-gruppe 7 og landet utenom Oslo. Tallene synliggjøres i tabell 1. KOSTRA-tallene for 2025 viser at utgifter til eiendomsforvaltning utgjør en høyere andel av Verdal kommunes samlede driftsutgifter enn i sammenlignbare kommuner. Samtidig er utgiftene til forvaltning av eiendom per innbygger betydelig lavere enn både gjennomsnittet for KOSTRA-gruppe 7 og landsgjennomsnittet utenom Oslo. Arealet av kommunale formålsbygg per innbygger ligger på omtrent samme nivå som i sammenligningskommunene.

Videre viser tallene at Verdal har høyere utgifter til driftsaktivitet per kvadratmeter enn både KOSTRA-gruppe 7 og landet utenom Oslo, samt noe høyere energikostnader per kvadratmeter. Samtidig er utgiftene til renhold per kvadratmeter lavere enn i begge sammenligningsgruppene, mens vedlikeholdsutgiftene ligger på nivå med eller noe over gruppesnittet, men lavere enn landsgjennomsnittet. Utgiftene til forvaltning av eiendom er mye lavere enn sammenligningsgruppene.

Tabell 1. Nøkkeltall for kommunens eiendomsforvaltning

År 2025	Verdal	KOSTRA-gruppe 7	Landet utenom Oslo
Utgifter til eiendomsforvaltning i % av driftsutgifter	9,7	8,7	8,9
Utgifter til forvaltning av eiendom i kroner per innbygger	203	459	500
Areal på formålsbygg per innbygger (m ²)	5,12	5	5,07
Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (i kroner)	97	91	112
Utgifter til driftsaktivitet per kvadratmeter (i kroner)	845	725	751
Utgifter til renhold per kvadratmeter (i kroner)	168	198	196
Utgifter til energikostnader per kvadratmeter (i kroner)	148	142	145

Kilde: SSB

Avdelingsleder sier kommunen har en liten stab som arbeider med administrasjon, lønn til driftsledere, leietakerkontakt, økonomisk oppfølging og administrative systemer for kommunale formålsbygg. Det som dekker forvaltning. Utgifter til vedlikehold av bygg per kvadratmeter mener administrasjonen har vært for lite i perioden 2015-25. Det er vel derfor kommunen ligger under landet. Videre har det vært et tidsskille for bygninger som ble rapportert til KOSTRA. Kommunen bygde ferdig vannrenseanlegget 2025/26 (2400 kvm) og det gamle står ennå (570 kvm), Nye Stiklestad skole (4570 kvm) og nye Vinne barnehage

(1706 kvm) ble ferdig i 2025. Tindved (3240 kvm) ble kjøpt sent 2025. Leksdal barnehage (342 kvm) og skole (1286 kvm) ble vedtatt solgt 2025, mens kommunen ennå ikke har solgt gamle Stiklestad skole (2923 kvm) og Kanutten barnehage (497 kvm). Gamle fritidssenter (692 kvm) ble solgt 2025. Avdelingsleder tror det er derfor arealene varierer så mye.

2.2.3 Revisors vurdering

Kommunen mangler mål og strategier for vedlikehold av kommunens bygningsmasse, som følges systematisk opp jevnlig. Kriteriet er ikke oppfylt.

En langsiktig strategi for bygningene kan bidra til en bedre eiendomsforvaltning. Det for å oppnå tydelige rammer for de som drifter byggene, de som arbeider i byggene og for arbeidsmiljøet i byggene. Det å oppnå jevnlig godt vedlikehold kan gi reduserte utgifter over tid ved at behovet for omfattende rehabiliteringstiltak blir mindre. Det er videre betydelige verdier i eid bygningsmasse som bør ivaretas strategisk. For kommunale eiendommer er det kommunestyret som er ansvarlig eier og ivaretar ansvaret på et overordnet nivå for bygningsmassen. Det er anbefalt at strategiske mål bestemmes på politisk nivå, noe som kommunen mangler i dag. Dette omfatter å fastlegge en strategi med å drifte bygninger, utvikle og avhende bygninger, med mål og økonomiske rammebetingelser som forankres av kommunestyret. Administrasjonens oppgave blir deretter å rapportere jevnlig tilbake på strategien og målsettingene knyttet til bygningsforvaltningen. Kommunen følger ikke opp området ut fra en langsiktig og systematisk strategi. Oppfølgingen styres i stedet i stor grad av tilgjengelige ressurser og akutte behov.

2.3 System for drift av bygningsmassen

Problemstillingen som besvares i dette kapittelet er:

- Har kommunen systemer som gir oversikt over bygningenes tilstand, vedlikeholdsbehov og ledige bygg, og holdes informasjonen oppdatert?
- 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?

2.3.1 Revisjonskriterier

- Kommunen bør ha et helhetlig system og rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov for kommunens bygningsmasse.

- Kommunen bør ha en oppdatert oversikt over tilstanden til eide bygninger og behovet for vedlikehold samt ledige bygg.
- kommunen bør ha et system for sikrer at sentrale føringer fra tilsyn (brannvern og el-tilsyn) følges opp i bygningsmassen

2.3.2 Innhentet informasjon

System for vedlikehold

Informantene fra teknisk virksomhet sier at kommunen bruker LAFT som hovedsystem for teknisk oppfølging, vedlikehold, renhold, dokumentasjon og historikk for bygg. Systemet brukes til planlagt vedlikehold, garantifølge, brannvern, sjekklister og lagring av teknisk dokumentasjon. Informantene opplyste at mesteparten av historikken om byggene ligger i LAFT, som også fungerer som dokumentarkiv.

Videre sier de at kommunen har tatt i bruk LAFT Proff med kunstig intelligens for å sortere dokumenter og plassere dem i riktige mapper. Dette anses som nyttig, særlig fordi eldre dokumentasjon ofte er lite strukturert. Samtidig understreket flere at systemet er avhengig av gode data om bygningsmassen, og at det er svært tidkrevende å registrere og vedlikeholde opplysninger i LAFT. Begrenset kapasitet til å holde informasjonen oppdatert ble trukket fram som en hovedutfordring for å få systemet oppdatert.

LAFT-systemet er tilrettelagt for å registrere ukentlige, månedlige, kvartalsvis, halvårslige og årlige oppgaver, i tillegg til serviceprogrammer og garantikontroller i bygningsmassen. Dette legger til rette for et rammeverk for å organisere og koordinere planlagte vedlikeholdsoppgaver.

For renhold har LAFT en egen modul som fungerer både som renholdsplan og arbeidsplan. Renholdsleder kartlegger byggene, registrerer rom, setter frekvenser og prioriterer oppgavene direkte i systemet. Renholderne bruker en egen app på iPad. Løsningen gjør det mulig å omfordele arbeidsoppgaver ved fravær og bidrar til bedre organisering, koordinering og prioritering av ressursene.

For drift og vedlikehold brukes LAFT særlig til planlagte driftsoppgaver i byggene. Akutte feil og mangler håndteres derimot ofte via e-post, driftsteknikere og lederlinjen. Det ble tydelig skilt mellom planlagt vedlikehold, som legges inn i LAFT, og akutte hendelser som eksempelvis ødelagte hengsler, lamper som faller ned eller skader i uteområder. Disse oppgavene håndteres i stor grad utenfor systemet. Arbeidet med tilstandsvurderinger og vedlikeholdsplaner ble også beskrevet som tidkrevende, og det ble sagt at tiden til dette er

vanskelig å frigjøre. Samtidig håndterer kommunen mange akutte forhold innenfor stramme rammer, noe som går på bekostning av mer systematisk og langsiktig arbeid.

Informasjon fra spørreundersøkelsen

Spørreundersøkelsen blant vaktmestrene viser at 8 av 10 vaktmestere i hovedsak opplever at vedlikehold av kommunale bygg følges opp systematisk. Samtidig viser svarene større usikkerhet og uenighet når det gjelder regelmessige tilstandsvurderinger, og dokumentert oversikt av byggene i FDV-systemet (LAFT). Vaktmestere er videre mer usikre når det gjelder om regelmessige målinger av inneklima gjennomføres, 5 av 10 vaktmestere svarer «vet ikke».

Ledere i kommunale bygg er i hovedsak uenig til at teknisk følger opp systematiske vedlikehold (10 av 17 ledere), oversikt over vedlikeholdsbehovet (8 av 17 ledere), rutiner for måling av inneklima (9 av 17 ledere) og rutiner for dialog om bygget (9 av 17 ledere). For disse områdene forekommer det også i et visst omfang nøytrale svar og svaralternativet «vet ikke». Kun når det gjelder rutiner for renhold gir 13 av 17 ledere uttrykk at kommune har rutiner for renhold av bygget.

11 av 17 ledere i kommunale bygg er bare delvis enig i at vedlikehold er ivaretatt i bygg de selv disponerer og at vedlikeholdsbehov utbedres innen rimelig tid. 9 av 17 ledere er delvis uenig i at inneklima ivaretas i bygg de selv disponerer. Samtidig er 14 av 17 ledere enig i at renhold gjennomføres regelmessig.

Spørreundersøkelsen viser at 9 av 10 vaktmestere i hovedsak vurderer at manglende vedlikehold det siste året, i liten grad eller ikke i det hele tatt, har ført til negative konsekvenser for tjenesteutførelse, helse, miljø og sikkerhet, klager eller tilsynsreaksjoner. Samtidig er vurderingene av de økonomiske konsekvensene av manglende vedlikehold i byggene for kommunen mer delte blant vaktmestrene.

11 av 17 ledere i kommunale bygg opplever i noen grad at manglende vedlikehold har negative innvirkning på tjenester som ytes i bygget, opplever i noen grad at helse-, miljø- og sikkerhetsforhold til ansatte eller brukere (14 av 17 ledere), og opplever i noen grad klager fra ansatte (16 av 17 ledere). 10 av 17 ledere har i mindre grad opplevd klager fra brukere knyttet til manglende vedlikehold. 9 av 17 ledere har ikke opplevd pålegg eller behov for dispensasjoner fra tilsynsmyndigheter knyttet til brann- og el. Tilsyn, mens 4 av 17 ledere har opplevd dette i noen grad.

I ansatteundersøkelsen ga de ansatte tilbakemelding på hvordan de opplever det fysiske arbeidsmiljøet i byggene. Et flertall av ansatte er enig i at vedlikeholdet er godt (53 prosent), men en betydelig andel er uenig i dette (36,2 prosent). Et flertall opplever luftkvaliteten (52,36

prosent), ventilasjonen (50,2 prosent) og temperatur (54,4 prosent) som utilfredsstillende i bygget. Videre har ansatte lav kjennskap til om inneklimaet i bygget måles jevnlig da 43,8 prosent har svart «vet ikke». Ansatte (63,2 prosent) er i hovedsak enig i at renholdet gjennomføres med jevn kvalitet. Resultatene fra spørreundersøkelsen er vist i tabell 2.

Tabell 2. Ansattes opplevelse av fysiske arbeidsmiljø i bygg, Antall besvarelser er fra 279 til 283.

	Helt enig	Delvis enig	Nøytral (Verken eller)	Delvis uenig	Helt uenig	Vet ikke
Bygget er generelt godt vedlikeholdt	24,0%	29,0%	9,3%	21,1%	15,1%	1,4%
Luftkvaliteten i lokalene er tilfredsstillende	15,5%	21,9%	9,2%	29,3%	23,3%	0,7%
Ventilasjonen bidrar til et godt inneklima	17,0%	22,3%	10,2%	29,0%	21,2%	0,4%
Temperaturen i lokalene er komfortabel	11,0%	26,1%	8,1%	37,1%	17,3%	0,4%
Inneklimaet i bygget måles jevnlig	4,9%	6,7%	18,7%	11,0%	14,8%	43,8%
Renholdet gjennomføres med jevn kvalitet	33,2%	30,0%	9,9%	12,4%	13,1%	1,4%

Kilde: Spørreundersøkelsen til ansatte

Videre ble ansatte gitt muligheten til å gi egne kommentarer til drift av byggene. Det ble gitt 63 kommentarer fra ansatte. De åpne kommentarene fra ansatte viser et gjennomgående bilde av betydelige utfordringer knyttet til tilstand, vedlikehold og funksjonalitet i kommunens bygg. Mange bygg oppleves som slitte og lite tilpasset dagens bruk, med et etterslep på både innvendig og utvendig vedlikehold. Det rapporteres om manglende oppfølging av feil og manglende tilbakemeldinger etter innmeldte avvik. Videre pekes det på utfordringer med kapasitet og tilgjengelighet hos teknisk personell. Når det gjelder byggene fremkommer det kommentarer til mangler ved inneklima, plassforhold og sikkerhet. Flere beskriver store temperaturvariasjoner, dårlig ventilasjon og luftkvalitet som påvirker helse og trivsel. Mange opplever også støy, dårlig lysforhold og manglende skjerming som går ut over konsentrasjon og arbeidshverdag. En skriver følgende:

«Tenkte egentlig ikke skrive noe her fordi jeg er oppgitte over at ingenting blir tatt vare på. Vi prøver å fikse ting selv når vi har mulighet og noe vi kan ta selv. Har sympati med våre vaktmestere som har et godt renommé og gjør en god jobb»

I ansatteundersøkelsen ble ansatte bedt om å vurdere driften av eget bygg og utbedring av vedlikeholdsbehov. Ansatte er mer delte på om de opplever problemer knyttet til mangler i bygget og om feil blir utbedret innen rimelig tid.

Tabell 3. Utbedring av vedlikeholdsbehov, antall besvarelser er 279.

	Helt enig	Delvis enig	Nøytral (Verken eller)	Delvis uenig	Helt uenig	Vet ikke
Jeg opplever sjelden problemer knyttet til mangler i bygget	15,1%	29,4%	12,9%	27,2%	14,0%	1,4%
Feil blir utbedret innen rimelig tid	17,9%	29,0%	13,3%	22,2%	8,6%	9,0%

Kilde: Spørreundersøkelsen til ansatte

Oversikt over bygningsmassen og ledige bygg

Informantene fra teknisk virksomhet sier kommunen arbeider med tilstandsvurderinger av bygg gjennom kontrollister med om lag 200–300 sjekkpunkter. Vurderingene omfatter blant annet bygningsteknisk tilstand, innemiljø, universell utforming, brann og beredskap. Videre kom det fram at kommunen har solgt ledige bygg fortløpende. Ubrukte bygg, som tidligere Stiklestad skole, er under vurdering til annen bruk. Utover dette har ikke kommunen ledige bygg, ifølge informantene. Leksdal skole ble vedtatt solgt i kommunestyrets sak 80 i september 2025 og er siste bygget som ble solgt i kommunen, ifølge informantene.

Det ble også opplyst at enkelte eldre bygg, som Tindved, er kjøpt uten at teknisk drift ble involvert. Dermed ble ikke vedlikeholdsbehov og driftskonsekvenser vurdert før byggene ble inkludert i kommunens portefølje. Dette viser at informasjon om tilstand og framtidige ressursbehov ikke alltid er oppdatert eller innarbeidet når kommunen overtar bygninger.

Vedlikeholdsplan og tilstandsvurderinger

Avdelingsleder for kommunale bygg opplyser at de største og mest akutte tiltakene er oppsummert for en fireårsperiode for kommunale bygg. I tillegg finnes det bygg med betydelige vedlikeholdsbehov, blant annet Ørmelen bo- og helsetun og byggene til Bo og dagtilbudstjenesten. Framgården og Tindved inngår ikke i oversikten, ettersom disse skal utredes i egne saker til politisk behandling i 2026.

Oppsummeringen av tiltakene viser nødvendig vedlikehold, men sier ikke noe om den langsiktige utviklingen av byggene. Investeringsplanene omfatter større tiltak som ikke kan dekkes innenfor drift. Disse utgjør samlet i økonomiplanperioden 7,5 mill. kroner i 2026, 7,6 mill. kroner i 2027, 5,5 mill. kroner i 2028, 2,2 mill. kroner i 2029* og 4 mill. kroner i 2030. Tiltakene gjelder ulike helsehus, administrative- og kulturbygg, barnehager og skoler.

Revisor har mottatt oversikt over kommunens bygninger i flere ulike skriftlige dokumenter som viser blant annet følgende:

Administrasjonsbygg

Rådhuset er fra 1975 er oppgradert trinnvis i 2019 (1. etasje), 2023 (3. etasje) og 2025 (2. etasje). Den tilhørende paviljongen er planlagt revet i løpet av året. Familiens hus, opprinnelig fra 1976/1992, ble oppgradert i 2024. Herredshuset fra 1922 ble oppgradert i 2016. Vektergata 7/9 fra 1995 ble oppgradert i 2022. Framgården er fra 1950-tallet og er oppgradert i begrenset omfang i 2024 og 2025. Russervegen 10 er oppført i 1990.

Barnehager

Kommunen utredet barnehagestrukturen i 2024, og gjennomførte da tilstandsvurderinger av barnehagebyggene. Byggene som omtales i utredningen er:

- Reinsholm barnehage, oppført i 2008, med behov for renovering.
- Ørmelen barnehage består av bygg fra 1978, 2005 og 2007, med behov for renovering.
- Maritvold barnehage består av en eldste fløy trolig fra før 1850 og en nyeste fløy fra 1905. Bygningsmassen har verneverdi, og beregnede renoveringskostnader er eksempelvis høyere enn kostnadene ved nybygg.
- Forbregd–Lein barnehage, oppført i 1991, med behov for renovering.

Utredningen fra 2024 konkluderer med at FDV-kostnadene ligger på et minimumsnivå for vedlikehold av byggene. Høye energikostnader er ett av forholdene som påvirker situasjonen. Tiltakene er prisvurdert i dokumentasjonen.

Skoler

Kommunen gjennomførte en tilstandsvurdering av skolebygg i 2021. Vurderingen omfattet Verdalsøra barne- og ungdomsskole, Vinne skole, Vuku barne- og ungdomsskole og Ørmelen skole. Byggene ble vurdert innen blant annet grunn og fundamenter, fasader, tak, innvendige bygningsmessige forhold, tekniske anlegg og universell utforming.

Vinne skole var på vurderingstidspunktet nylig bygget og oppgradert. Stiklestad skole åpnet i januar 2026 og er et nytt skolebygg. Tiltakene i skolebyggene er ikke prisvurdert i dokumentasjonen.

Helsebygg

Det foreligger tilstandsrapporter for fire helsebygg: Verdal og Ørmelen bo- og helsetun fra 2018, Vuku bo- og helsetun (med kostnadsestimater) fra 2022 og Stekke omsorgsboliger fra 2025. Verdal bo- og behandlingssenter er et nytt bygg fra 2022.

Psykiske boliger på Kvisla og deler av Verdal bo- og helsetun er planlagt revet i 2026 i forbindelse med bygging av Verdal bo- og behandlingssenter II. Byggene i Ringveg nord, Lysgård og Prost Brandts veg, oppført på 1990-tallet, planlegges samlokalisert. Disse byggene har lav standard etter mange år med slitasje. Veslefrikk ble oppført i 2018. Noe av tiltakene i tilstandsrapporten er prisvurdert.

Idretts- og kulturbygg

Kinobygget er opprinnelig fra 1960 og ble oppgradert i 2002, samtidig som det ble bygget en ny kinosal. Den eldste delen av bygget rommer bibliotek og andre funksjoner. Kommunen utredet oppgradering av biblioteket over to etasjer i 2023, men tiltaket er ikke vedtatt finansiert.

Ungdomsklubben og voksenopplæring holder til i et industribygg fra 1970, som ble oppgradert i 2018. Tindved ble kjøpt i oktober 2025. Her holder blant annet kultur, idrett og fritid til. Det foreligger dokumentert energitest og bygningsbeskrivelse fra kjøpstidspunktet.

Kommunaltekniske bygg

Kommunen etablerer et nytt vannrenseanlegg på Hallemsåsen som ble tatt i bruk i 2026. Det eksisterende anlegget er planlagt revet. Uteavdeling og brannstasjon ble oppgradert i 2020. Sivilforsvarsbygget er fra 2022. Kloakkrenseanlegget er fra 1980- og 1990-tallet, og kommunen planlegger etablering av nytt renseanlegg innen en tiårsperiode.

Ivaretagelser av lovkrav knyttet til brann og el.tilsyn

Informantene fra teknisk sier at kommunen bruker LAFT aktivt i oppfølgingen av brannvern og bygningssikkerhet. Brannrutiner, sjekklister og sikkerhetsrelaterte oppgaver legges inn i systemet, både for faste kontroller og for oppfølging av avvik. Brannvesenet har tilgang til LAFT ved tilsyn og kan se registrerte avvik før tilsynet gjennomføres. Dette gir en klar sammenheng mellom feilregistrering, oppfølging og dokumentasjon.

Videre sier de at branntekniske forhold utgjør en egen kategori i systemet. Dersom kontroller eller tilsyn avdekker alvorlige mangler, opprettes avvik i LAFT, og disse følges opp til forholdene er rettet. Kommunen bruker dermed LAFT som et sentralt dokumentasjons- og oppfølgingsverktøy på brannområdet.

De sier at ved el-tilsyn og forhold knyttet til elektriske anlegg er ikke alle prosesser innlemmet i LAFT. Enkelte meldinger, blant annet fra nettselskapet Tensio, kommer fortsatt via brevpost eller andre manuelle kanaler, og lagres i kommunens saksbehandlings- og arkivsystem Elements. Disse oppgavene håndteres delvis gjennom kalender og bestillinger via rammeavtaler. Det ble sagt at dette kan føre til dobbeltføring dersom samme forhold også skal registreres i LAFT.

Ansatte ble i ansatteundersøkelsen bedt om å gi tilbakemelding på om brannvern og elektriske installasjoner ivaretas i bygget. Samlet sett viser tabellen at et klart flertall av de ansatte er enig i at sikkerheten i bygget som god, både når det gjelder brannvern (82,9 prosent), elektriske installasjoner (81,4 prosent) og merking av rømningsveier (88,4 prosent). Andelen ansatte som er uenige eller svarer «vet ikke» er lav. Resultatene fra spørreundersøkelsen er vist i tabellen under.

Tabell 4. Sikkerhet i byggene, antall besvarelser er 275.

	Helt enig	Delvis enig	Nøytral (Verken eller)	Delvis uenig	Helt uenig	Vet ikke
Jeg føler meg trygg på at brannvern ivaretas i bygget	62,9%	20,0%	6,9%	6,9%	1,8%	1,5%
Elektriske installasjoner oppleves som trygge i bygget	58,9%	22,5%	6,9%	3,3%	1,8%	6,5%
Rømningsveier er godt merket	71,3%	17,1%	5,1%	2,9%	2,2%	1,5%

Kilde: Spørreundersøkelsen til ansatte

2.3.3 Revisors vurderinger

Kommunen har et system for forvaltning, drift og vedlikehold – LAFT som legger til rette for oppfølging av kommunens bygningsmasse. Bygningsdokumentasjonen i systemet er imidlertid ikke helhetlig oppdatert. Kriteriet er delvis oppfylt.

Arbeidet med å registrere, oppdatere og vedlikeholde data i systemet har vært tidkrevende, og kommunen har hatt begrenset kapasitet til dette innenfor rammene av bygningsvedlikehold. Nøkkeltall viser at kommunen har lave utgifter til forvaltning av bygg sammenlignet med andre. Dette har blant annet medført at ikke all bygningsinformasjon er lagret helhetlig i et felles system.

Det foreligger videre eksempler på at eldre bygningsmasse er kjøpt uten involvering fra teknisk drift før byggene er tatt inn i kommunens bygningsportefølje. Dette kan medføre at sentral informasjon om byggenes tilstand, samt framtidige vedlikeholds- og driftskonsekvenser, ikke vurderes og dokumenteres systematisk, før overtakelse av et bygg i kommunen.

Kommunen har i hovedsak oversikt over egen bygningsmasse og tilstanden til mange av de eide byggene med ulik grad av tilstandsvurderinger. Informasjonen er ikke samlet helhetlig i et system og med felles struktur. Ledige bygg vurderes fortløpende for salg eller annen bruk. Kriteriet vurderes som delvis oppfylt.

Informasjon er delvis manglende for enkelte bygg, kostnadsberegninger er ikke gjennomgående og strukturert på en enhetlig måte, og vedlikeholdsplanleggingen har et

begrenset tidsperspektiv. Dette medfører at et totalt vedlikeholdsbehov i kroner ikke kan dokumenteres for bygningsmassen.

Når det gjelder ledige bygg, har kommunen solgt ubrukte bygg fortløpende, og kommunen har per i dag få ledige bygg. Enkelte bygg, eksempelvis tidligere Stiklestad skole, er under vurdering for annen bruk. Dette indikerer at kommunen har relativt god oversikt over ledige bygg og håndterer disse fortløpende.

Vaktmestere, ledere og ansatte har ulik opplevelse av kommunens systematisk vedlikeholds oppfølging, tilstandsvurderinger, systematisk FDV-oversikt og målinger av inneklima i kommunale bygg. Ledere og ansatte oppleves å være mer uenig i det systematiske arbeidet i kommunale bygg enn eksempelvis vaktmestere. Imidlertid er de fleste enig i at renhold fungerer systematisk i byggene.

Kommunen har system som sikrer at sentrale lover ved tilsyn (brannvern og el-tilsyn) til bygningsmassen overholdes, men i ulike system. Kriteriet vurderes som oppfylt.

Samlet sett har kommunen et velfungerende system for oppfølging av brannvernkrav i bygningsmassen. Dette gjelder også oppfølgingen av el-tilsyn, men dette er i større grad preget av manuelle rutiner og manglende systemintegrasjon til LAFT. Dette innebærer at kommunen ikke fullt ut har ett samlet system som sikrer ensartet og systematisk oppfølging av sentrale lovkrav innen både brann og elektriske anlegg i et system.

Et klart flertall av ansatte vurderer at brannvern, elektriske installasjoner og merking av rømningsveier er godt ivaretatt. Andelen som er uenig eller usikre er lav, noe som tyder på at tiltakene oppleves som tydelige og fungerende.

2.4 Innmelding og oppfølging

Problemstillingen som besvares i dette kapittelet er: Hvilke rutiner finnes for at tjenesteenhetene kan melde inn vedlikeholdsbehov, og hvordan blir disse fulgt opp?

2.4.1 Revisjonskriterier

- Kommunen bør ha et felles system som sikrer at innmeldte vedlikeholdsbehov fra de tjenesteytende enhetene følges opp.
- Kommunen bør ha et system for tilbakemelding til brukere av bygg om igangsatt/utsatt/utført vedlikehold.

2.4.2 Innhentet informasjon

Informantene fra teknisk sier at tjenesteenhetene registrerer avvik og forbedringsforslag i kommunens avvikssystem Compilo. Dette gjelder blant annet bygg relaterte forhold som manglende strøm, ødelagte porter og andre feil og mangler. Compilo fungerer som kommunens ordinære avvikssystem og inngår i det overordnede internkontrollsystemet. Selve avviket registreres i Compilo, mens den tekniske oppfølgingen og reparasjonen dokumenteres i LAFT eller gjennom interne arbeidsrutiner. Et eksempel som ble trukket fram, er at barnehagen kan melde en ødelagt port i Compilo, mens reparasjonen dokumenteres i LAFT. Tilsvarende kan et avvik knyttet til personskade utløse et vedlikeholdsoppdrag. Systemene er ikke integrert, noe som fører til dobbeltføring.

Informantene fra teknisk opplyste at muntlige beskjeder om feil og mangler ikke tas imot, fordi slike meldinger lett blir glemt og ikke gir nødvendig sporbarhet. For mindre oppdrag og løpende meldinger bruker tjenestestedene egne e-postadresser til vaktmestere og driftsteknikere. Rektorer og styrere sender meldinger til dedikerte vaktmestermailadresser, der e-postene markeres etter status, som lest, under arbeid eller fullført. Leder for vaktmester følger opp disse henvendelsene.

Ordningen gjør det mulig å omfordele oppgaver når ansatte er syke eller fraværende, fordi ledelsen kan gå inn i postkassene og se hvilke saker som ligger inne. Samtidig ble ordningen beskrevet som personavhengig, og det ble påpekt at enkelte ledere går direkte videre til andre vaktmestere når de opplever at responsen tar for lang tid. For renhold registrerer renholderne arbeidsoppgaver og endringer til disse i sine digitale løsninger knyttet til systemet LAFT.

Informasjon fra spørreundersøkelsen

Spørreundersøkelsen til vaktmestrene viser at vaktmestrene er mer delte til at det foreligger gode rutiner i kommunen for innmelding, oppfølging og tilbakemelding av vedlikeholdsbehov. Når det gjelder kjennskap til avtaler om ansvarsfordeling mellom teknisk drift og ledere i bygg, framstår vurderingene også som delte, med relativt høy andel uenighet og «vet ikke»-svar.

Vaktmestrene beskriver flere kilder til innmelding av vedlikeholdsbehov, her var det mulig å gi flere svaralternativ. 8 vaktmestere oppgir at enhetsledere som disponerer bygget og ansatte i renholdstjenesten melder inn vedlikeholdsbehov. 4 vaktmestere sier at vaktmesterleder også melder inn vedlikeholdsbehov, og 5 oppgir at beboere og ansatte i bygget også gjør dette. Når det gjelder hvordan vedlikeholdsbehov meldes inn, oppgir 7 vaktmestere at e-post benyttes. 2 vaktmestere sier at telefon brukes, og 1 opplyser at muntlig beskjed også forekommer.

9 av 17 ledere i kommunale bygg er delvis uenig i at innmelding vedlikeholdsbehov fungerer systematisk. Videre er 10 av 17 ledere delvis uenig i at det gis tilbakemelding når vedlikehold

er utført eller tilbakemelding når vedlikeholdet ikke er utført (11 av 17 ledere). Den var en relativt høye andelen «nøytrale svar» og «vet ikke svar» her. Når det gjelder hvordan vedlikeholdsbehov meldes inn, oppgir 10 ledere at e-post benyttes, 4 ledere at telefon benyttes, 2 ledere at Compilo benyttes og 1 leder oppgir at alle kanaler brukes (SMS, Compilo og e-post med mer). 1 leder uttrykker et behov om felles digital plattform for innmelding av drift og vedlikehold bygg, som er lett tilgjengelig og enkelt å bruke digitalt. Særlig vurderingene knyttet til rolle og ansvarsdeling (8 av 17 ledere) og formelle avtaler om ansvar (14 av 17 ledere) fremstår med høy andel uenighet. I tillegg preges flere av disse påstandene av relativt høy andel Nøytrale- og *vet ikke*-svar, noe som kan indikere manglende informasjon eller svak forankring av ansvar, roller og rammebetingelser innen teknisk drift og ledere i kommunale bygninger.

2.4.3 Revisors vurdering

Kommunen har flere separate systemer for innmelding av vedlikeholdsbehov fra de tjenesteytende enhetene, som kan gi utfordringer ved oppfølgingen. Kriteriet er delvis oppfylgt.

Kommunen har etablerte systemet Compilo for registrering av avvik og LAFT for teknisk driftsoppfølging og et enhetlig system for innmelding av vedlikeholdsbehov. Praksisen viser at systemene ikke er integrert og at det forekommer dobbeltføring og fragmentert oppfølging. Innmelding skjer gjennom flere kanaler, e-post og i noen tilfeller telefon, noe som kan medføre manglende standardisering og økt risiko for svikt i oppfølgingen. Spørreundersøkelsene underbygger dette ved at både vaktmestere og ledere gir uttrykk for usikkerhet og uenighet om hvorvidt innmeldinger håndteres systematisk. Samlet viser dette at kommunen mangler enhetlige rutiner og system som sikrer oppfølging av innmeldte vedlikeholdsbehov. I tillegg fremstår vurderingene av rolle- og ansvarsfordeling for vedlikeholdsbehovet i byggene som uklare mellom ansatte i teknisk drift og ledere i kommunale bygg.

Kommunen har ikke et system som brukes til å gi tilbakemelding til brukere som har etterspurt vedlikeholdstiltak av bygget om det er igangsatt/utsatt eller utført. Kriteriet er ikke fulgt opp.

Etter revisjonens vurdering viser dataene at kommunen har et system for oppfølging av vedlikeholdsbehov, men at dette ikke brukes for tilbakemelding til brukere av bygg, om vedlikehold er igangsatt, utsatt eller utført.

2.5 Kapasitet og kompetanse

Problemstillingen som besvares i denne problemstillingen er: Har kommunen tilstrekkelig kompetanse og kapasitet til å drifte og vedlikeholde bygningene?

2.5.1 Revisjonskriterier

- Kommunen bør ha tilstrekkelig kapasitet og kompetanse til å ivareta bygningsmassen.

2.5.2 Innhentet informasjon

Informantene fra teknisk sier at det er bred fagkompetanse i organisasjonen. Vaktmestertjenesten og uteavdelingen ble beskrevet som å ha spisskompetanse innen flere fagområder, blant annet elektro, rør og tømrerarbeid. Kommunen forsøker også å rekruttere riktig kompetanse ved nye ansettelser, og har lærling i driftsfaget. Organisatorisk er bygningsforvaltningen lagt under virksomhetsleder, med avdelingsledere under. Det ble sagt at kommunen har 10 vaktmestere, uteavdelingen består av 11 ansatte, og renhold har 31 årsverk. Samtidig ble det gjennomgående understreket at kapasitet er en hovedutfordring. Det ble pekt på at gode systemer som LAFT krever tid til registrering og vedlikehold av data, og at kommunen i dag ikke har tilstrekkelig kapasitet til dette. Det ble vist til at andre kommuner har egne team som arbeider fulltid med systemet.

Gullbillettordningen ble omtalt som et bidrag til økt kapasitet. Ordningen gir flyktninger engasjement i kommunen som alternativ til sosialhjelp, med tilskudd fra NAV. Det ble opplyst at 20 personer i kommunen var del av ordningen, og at enkelte av disse bidrar i uteavdelingen og vedlikeholdstjenesten, blant annet med malearbeid. Ordningen ble omtalt som kostnadsbesparende, men det ble også påpekt at språkforståelse kan påvirke hvor selvstendig deltakerne kan arbeide.

Informasjon fra spørreundersøkelsen

Spørreundersøkelsen til vaktmestrene viser at 10 av 10 vaktmestrene opplever i å ha tilstrekkelig kompetanse innen teknisk drift av kommunale bygg. Samtidig gir svarene et entydig bilde av manglende bemanning og utilstrekkelige driftsbudsjetter for å utføre nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Svarene på spørsmål om det er mulighet for å delta i faglig kompetanseutvikling, framstår som mer delte blant vaktmestrene. En vaktmester har kommentert at de siste årene har bemanningen blitt redusert ifra 15 ansatte, og dette fører til at vi hele tiden er på etterskudd. Det at teknisk har mistet 2 stillinger siste året har gjort det svært vanskelig å utføre vedlikeholdsrutiner i kommunale bygg.

Ledere i kommunale bygg er mer uenig i at teknisk drift har tilstrekkelig bemanning (7 av 17), økonomiske ressurser og klare rammer for å utføre vedlikehold av kommunale bygg (10 av 17 ledere).

2.5.3 Revisors vurderinger

Kommunen har tilstrekkelig teknisk kompetanse til å ivareta bygningsmassen, men kapasiteten ser ut til å være begrenset.

Informantene fremhever kapasitet som en hovedutfordring, blant annet ved at det ikke er tilstrekkelige ressurser til å følge opp og bruke systemer som LAFT på en hensiktsmessig måte. Det vises også til at bemanningen er redusert over tid, noe som har gjort det vanskelig å gjennomføre planlagte vedlikeholdsoppgaver.

Spørreundersøkelsen forsterker dette bildet. Vaktmestrene gir et entydig uttrykk for manglende bemanning og utilstrekkelige driftsbudsjetter. Ledere i kommunale bygg opplever i liten grad at teknisk drift har tilstrekkelig bemanning og tilstrekkelige rammer for å utføre vedlikehold.

2.6 Informasjon til kommunestyret

Problemstillingen som besvares i dette kapittelet er:

- Får kommunestyret jevnlig og systematisk informasjon om bygningenes tilstand og vedlikeholdsbehov?
- Hvordan vurderes og synliggjøres behovet for ressurser til drift og vedlikehold av både nye og eldre formålsbygg i kommunen?

2.6.1 Revisjonskriterier

- Kommuneadministrasjonen bør rapportere til kommunestyret om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen på en systematisk måte.
- Kommunen bør utarbeide en vedlikeholdsplan som grunnlag for dette arbeidet hvor ressurser til drift og vedlikehold av nye og eldre formålsbygg er synliggjort.

2.6.2 Innhentet informasjon

Informantene fra teknisk sier de arbeider med løsninger som kan gi bedre informasjon til politisk nivå, blant annet et politisk dashboard via NKF⁴. Dashboardet kan vise hvor mye som er avsatt til vedlikehold per kvadratmeter, hva som anses nødvendig og anbefalt, samt informasjon basert på tilstandsvurderinger av eide bygg. Når listene er oppdatert i systemet,

⁴ Norsk Kommunalteknisk Forening

kan det blant annet vise hvor mye som er avsatt til vedlikehold per kvadratmeter, samt hva som anses nødvendig og anbefalt. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt, og er under oppbygging.

Videre sier de at systemet er avhengig av kvaliteten på dataene som legges inn, og kapasiteten administrasjonen har til å oppdatere informasjonen. Det er ikke lagt frem rapportering over bygningsmassen i dag og deres tilstand til kommunestyret.

I rapportens kapittel 2.4.2 med tilhørende overskrift vedlikeholdsplan og tilstandsvurderinger har vi vist til at det mangler en helhetlig vedlikeholdsplan for kommunale eide bygg. Informantene fra teknisk sier videre sagt at selv når detaljerte tall foreligger, blir de ikke nødvendigvis omsatt til økonomiske prioriteringer. Det ble sagt at administrasjonen hadde lagt inn forslag om 7,5 millioner kroner i året til vedlikehold av bygningene, men at den faktiske rammen ble betydelig lavere. Konsekvensen ifølge de fra teknisk er at kommunen i stor grad må prioritere akutte behov.

Videre ble det opplyst at kommunen i flere år har hatt 1 million kroner til mindre tiltak i barnehager og 1 million kroner til mindre tiltak i kommunale bygg, særlig helsebygg og omsorgsleiligheter. Teknisk drift har en ramme på 3 mill. i budsjett 2026 til ENØK-midler, altså investeringer som gir innsparing på eks. strøm, varme etc. Her er det solcelle-paneler og LED-lys som ligger inne for i år.

Det ble samtidig forklart at drift og investering er to ulike typer midler. Investeringsmidler brukes ofte til større, mer akutte tiltak, mens det på driftssiden mangler midler til jevnt vedlikehold. Det ble sagt at kommunen i fjor brukte mer penger til vedlikehold enn budsjettet på grunn av akutte hendelser, og at de to siste årene har hatt mange tilsvarende saker.

Informantene fra teknisk sier at bygningsmassen har økt fra om lag 90 000 m² til om lag 110 000 m² uten tilsvarende økning i ressurser og økonomiske rammer. Det betyr at kommunen drifter om lag 20 000 flere kvadratmeter med samme bemanning og økonomi, ifølge de fra teknisk.

2.6.3 Revisors vurderinger

Kommuneadministrasjonen per i dag rapporterer ikke systematisk og helhetlig til kommunestyret om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for den samlede bygningsmassen. Kriteriet er ikke oppfylt.

Det er imidlertid positivt at administrasjonen arbeider med å utvikle løsninger som kan gi bedre informasjon til politisk nivå, blant annet gjennom et politisk dashbord via NKF.

Kommunen har elementer av planleggingsdokumenter for kommunale bygg, men dette utgjør ikke en helhetlig vedlikeholdsplan som synliggjør ressurser til drift og vedlikehold av eide bygg. Kriteriet er ikke oppfylt

Kommunen har planer for de mest akutte vedlikeholdstiltakene for kommunale bygg og disse er oppsummert for en fireårsperiode. Oversikten omfatter nødvendige tiltak og er knyttet til investeringsplaner for større vedlikeholdsoppgaver. Det foreligger imidlertid ikke ett samlet plandokument som synliggjør ressursbehovet til drift og vedlikehold av både nye og eldre bygg på en oversiktlig og konsistent måte som ivaretar bygningsmassen over tid.

3 KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER

3.1 Konklusjon

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

Revisor konkluderer med kommunen håndterer ledig bygningsmasse fortløpende ved å vurdere salg eller annen bruk. Kommunen følger også opp sentrale pålegg knyttet til brannvern og el-tilsyn fortløpende i bygningsmassen. Kommunen har imidlertid flere systematiske mangler i arbeidet med å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av eide bygninger:

- Kommunen har ikke fastsatt overordnede mål og strategier for forvaltning av bygningsmassen, noe som kan bidra til et uavklart forventningsgap både mellom folkevalgte, ansatte på teknisk og brukere av bygg.
- Kommunen har tatt i bruk systemet LAFT for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov, men systemet mangler per i dag en oppdatert, samlet oversikt. Dette henger sammen med kapasitetsutfordringer.
- Kommunen har oversikt over egen bygningsmasse, men informasjonen er spredt på flere dokumenter og ikke samlet i ett system med felles struktur og innhold.
- Kommunen kan ikke dokumentere det samlede vedlikeholdsbehovet i kroner for bygningsmasse. Dette vanskeliggjør de folkevalgtes vurderinger av hva som bør settes av i budsjett og over år og om man ivaretar en bærekraftig forvaltning av kommunens bygningsmasse.
- Kommunen har svakheter i systemet for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov i byggene.
- Kommunen rapporterer ikke samlet til kommunestyret om tilstanden i bygningsmassen, inkludert innemiljøet for ansatte og brukere. Kommunen har planer for akutte vedlikeholdsbehov, men mangler et helhetlig plandokument som viser vedlikeholdsbehovene over tid.

3.2 Anbefalinger

Revisor anbefaler kommunedirektøren følgende:

- Utarbeid mål og strategier for drift og vedlikehold av kommunens bygninger.

- Oppdater informasjon om hele bygningsmassen systematisk i en felles struktur, der tilstandsvurderinger, vedlikeholdsbehov og innemiljø inngår.
- Etabler et helhetlig system og ansvar for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov i bygningsmassen.
- Legg frem jevnlig rapportering til kommunestyret om tilstanden, vedlikeholdsbehov og innemiljø i bygningsmassen.

4 BESKRIVENDE PROBLEMSTILLINGER

4.1 Verdal Boligselskap AS

Følgende beskrivende problemstilling besvares i dette kapittelet: Hva er kommunens mål for opprettelse, organisering og bruk av Verdal Boligselskap AS

Dette kapittelet redegjør for kommunens mål for opprettelse, organisering og bruk av Verdal Boligselskap AS, slik disse kommer frem gjennom kommunale styringsdokumenter og informasjon innhentet gjennom intervjuer med styremedlem, styreleder, forretningsfører og ansatte i boligkontoret. Formålet er å gi en samlet og beskrivende fremstilling av selskapets rolle i kommunens boligsosiale arbeid, hvordan selskapet er organisert, og hvordan det benyttes som virkemiddel av kommunen.

Kommunens mål med opprettelsen av Verdal Boligselskap AS

Verdal Boligselskap AS ble stiftet i 1971 og har forretningsadresse i Verdal. Ifølge styreleder og forretningsfører var bakgrunnen et økende behov for boliger i Verdal kommune som følge av betydelig tilflytting, i hovedsak knyttet til industriutvikling. I etableringsfasen var hovedformålet å fremskaffe et tilstrekkelig antall boliger til kommunen.

Kommunestyrets vedtatte eierskapsmelding (sak 127/24) beskriver at kommunen eier 100 prosent av aksjene i Verdal Boligselskap AS. Selskapets formål er i dag definert som oppføring, drift og salg av innskuddsfrie utleieboliger, å være en utøvende aktør for å skape et tilfredsstillende boligsosialt tilbud i kommunen, oppføring av bygg, herunder garasjer, til bruk for selskapets leietakere, å tegne andeler og aksjer i selskaper av betydning eller interesse for selskapet og å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med selskapets interesser. Formålet knytter selskapet direkte til kommunens boligsosiale ansvar og legger til grunn at virksomheten skal støtte opp under kommunens mål for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Organisering av Verdal Boligselskap AS

Verdal Boligselskap AS er et heleid kommunalt aksjeselskap. Formannskapet er generalforsamling i selskapet. Selskapet er organisert med styre, men har ingen egne ansatte. Følgende er i styret:

- Styrets leder Silje Dahl Bjørgvik
- Styremedlem Camilla Hagen

- Styremedlem Øystein Kvistad

Styremedlem og styreleder sier at all daglig drift, forvaltning og oppfølging av boligmassen er satt ut til ekstern forretningsfører. Boligbyggelaget Midt (BoMidt) leverer tjenester knyttet til daglig ledelse, økonomiforvaltning, vaktmesterfunksjoner og vedlikehold.

Styreleder og forretningsfører sier at gjeldende forvaltningsavtale med BoMidt er inne i siste opsjonsperiode. Det er opplyst at nytt anbud må forberedes og kunngjøres i løpet av høsten 2026, med oppstart av arbeid med konkurransegrunnlag i sommer. Styreleder og forretningsfører forteller videre at BoMidt benytter egne digitale systemer som gir styret løpende tilgang til budsjett, regnskap, fakturabehandling og FDV-oversikt for boligmassen. Det er etablert rutiner for dokumentasjon av boligstandard ved inn- og utflytting.

Utleieboligene

Ansatte ved boligkontoret opplyser at boligene som disponeres gjennom Verdal Boligselskap tildeles personer som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette omfatter blant annet: personer med psykiske helseutfordringer, personer med rusrelaterte utfordringer, personer med langvarige og sammensatte levekårsutfordringer og enkelte personer med innvandrerbakgrunn som ikke har lyktes i det private boligmarkedet. Boligkontoret foretar individuelle vurderinger av søkere basert på boligbehov, sårbarhet og behov for oppfølging.

Styreleder og forretningsfører opplyser at selskapet per i dag disponerer 64 utleieboliger, med ytterligere to boliger i forberedelse for avhending. Boligkontoret opplyser at kommunen i praksis disponerer om lag 53–55 enheter gjennom boligselskapet. Dette er betydelig færre enn tidligere, da kommunen tidligere disponerte rundt 120 boliger. Reduksjonen beskrives som et resultat av en bevisst strategi for å tilpasse boligporteføljen bedre til målgruppen. Det opplyses videre om at det i dag ikke er ventelister for kommunale utleieboliger for vanskeligstilte.

Det forekommer perioder med tomgang i boligporteføljen når boliger står til oppussing etter utflytting. Styremedlemmet anslår at mellom fem og ti boliger tidvis kan være ute av drift grunnet behov for vedlikehold. Både styremedlemmet og ansatte ved boligkontoret beskriver at belastningen på boligene kan være høy, og at behov for oppussing oppstår regelmessig. BoMidt har etablert en felles standard for kommunale utleieboliger, med mål om verdige og gjenkjennelige boliger uten institusjonspreg.

Styreleder og forretningsfører sier at selskapet har over tid arbeidet for å tilby et variert boligtilbud tilpasset ulike brukergrupper. Dette inkluderer både mer skjermede enheter, omtalt som hardbrukerboliger, og boliger lokalisert i mer ordinære bomiljøer. Styreleder beskriver dette som en bevisst tilnærming for å kunne tilby hensiktsmessige løsninger til ulike målgrupper innenfor rammen av en «boligtrapp».

De som er intervjuet beskriver en tett og velfungerende dialog mellom kommunen, Verdal Boligselskap og BoMidt. Det gjennomføres regelmessige samarbeidsmøter med representanter fra blant annet NAV, boligsosialt team og helse- og omsorgstjenester. I tillegg avholdes eiermøter minimum to ganger årlig, samt ordinær generalforsamling. Ansatte ved boligkontoret fremhever den tette, uformelle dialogen og den lange historikken for samarbeidet, som ifølge informantene går tilbake til tidlig 1970-tall.

Økonomisk situasjon i Verdal boligselskap

Styremedlemmet beskriver selskapets økonomi som sunn. Vedkommende forteller at selskapet har ingen likviditetsutfordringer og har et ubrukt likviditetslån på 6 millioner kroner. Videre er det et overskudd på rundt 0,5 millioner kroner både i 2024 og 2025, og har årlige inntekter på om lag 10 millioner kroner. Styret har arbeidet med å justere husleiene opp mot gjengs leie for å sikre økonomisk bærekraft.

Styremedlem sier at BoMidt har gjennomført kartlegging av vedlikeholdsbehovet for boligmassen. Oversikten viser blant annet behov for: om lag 900 000 kroner i umiddelbare vedlikeholdstiltak på uteområder, 17 millioner kroner i langsiktige utvendige vedlikeholdsbehov, 12 millioner kroner i innvendige vedlikeholdsbehov over tid og et samlet akutt behov anslått til rundt 9 millioner kroner. Styremedlem opplyser at styret er godt orientert om vedlikeholds status av boligmassen fra BoMidt.

Utvikling av Verdal boligselskap

Kommunen arbeider med en ny, helhetlig boligplan som etter planen skal ferdigstilles i løpet av sommeren. Planen omfatter vurderinger av boligsosiale behov, demografiske endringer og framtidig boligstruktur. I denne sammenhengen er det opplyst at drift og organisering av Verdal Boligselskap vil bli vurdert, herunder spørsmål om videreføring av dagens modell, endret ansvarsdeling eller tilbakeføring av oppgaver til kommunen. Det pågår også dialog om avklaringer knyttet til Verdal boligselskaps omsorgsboliger og om dagens todelte organisering er hensiktsmessig med kommunen.

Oppsummering

Kommunens mål med opprettelse, organisering og bruk av Verdal Boligselskap AS er å sikre et tilstrekkelig og tilpasset tilbud av utleieboliger som bidrar til å ivareta kommunens boligsosiale ansvar, særlig overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Gjennom et heleid aksjeselskap, der formannskapet utgjør generalforsamling og driftsoppgaver er satt ut til ekstern forretningsfører, skal selskapet oppføre, forvalte og utvikle boligmassen på en måte som understøtter kommunale mål. Selskapet brukes som et virkemiddel for å tilby differensierte boligløsninger til ulike brukergrupper, tilpasse boligporteføljen til behov, og legge

til rette for samordning med øvrige kommunale tjenester. Samtidig legger organiseringen til rette for løpende oppfølging av økonomi, vedlikehold og samarbeid mellom kommunen, selskapet og tjenesteapparatet.

4.2 Kommunens næringsareal

Følgende beskrivende problemstilling besvares i dette kapittelet: Har kommunen systemer som gir oversikt over ledige og eide næringsareal/tomter?

Dette kapittelet redegjør for kommunens næringsareal, slik disse fremkommer gjennom kommunale styringsdokumenter og informasjon innhentet gjennom intervjuer med næringssjef og avdelingsleder kommunale bygg. Formålet er å gi en samlet og beskrivende fremstilling av systemet for å gi oversikt over kommunens næringsareal.

Informasjon og tilgjengelighet

Kommunens hjemmeside gir samlet informasjon om næringsforhold i Verdal kommune. Nettsidene omtaler næringslivet i kommunen, satsingsområder, oversikt over bedrifter, næringsparker og samarbeidspartnere, kommunalt næringsfond, etablererveiledning og ledige næringsareal samt [kartopplysninger](#). Det framgår også hvem næringsaktører kan kontakte ved behov for næringsareal.

Verdal kommune beskrives som et av Norges viktigste industrisentre, med Verdal Industripark som en sentral motor på hjemmesiden. Videre at Arbeidet med industriparken startet i 1962. Parken har i dag virksomhet innen blant annet metallbearbeidende industri, mineralindustri, bygg og anlegg samt handel og service. Flere bedrifter har nasjonale og internasjonale leveranser.

Industriparken består av både selveide og festede tomter. Området rommer om lag 209 virksomheter, og kommunen samarbeider tett med de fire største aktørene om drift og utvikling.

Det meste av kommunens tilgjengelige nye næringsareal ligger i Industriparken på Ørin. Området «Ørin sør 2» er regulert og opparbeidet. Dette gir en utvidelse av industriområdet med ca. 75 dekar næringsareal hvor deler av området er fortsatt tilgjengelig. Reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret 27. februar 2023. Det har vært interessenter, men kommunen har ikke inngått kontrakter.

Kommunen fester 13,6 dekar og eier 28,33 dekar innenfor Industriparken. Begge arealene ligger i samme område.

Andre regulerte og framtidige næringsareal

I tillegg til Industriparken har kommunen avsatt eller regulert flere områder til næringsformål:

- Skjördalen: framtidig næringsareal langs Ravlovegen/Svendsenvegen
- Støttåsen i Vinne: stort framtidig næringsområde som krever detaljregulering før utbygging
- Kjæran: areal mellom E6, Hamnevegen og Magnus den godes veg til jernbaneundergangen, regulert for plasskrevende varehandel og kontor, delvis kombinert med bolig
- Verdalsøra sentrum: detaljregulert for bolig kombinert med andre formål, med publikumsrettet virksomhet i første etasje
- Stiklestad allé: pågående detaljregulering av kombinert formål
- Planforslag til offentlig ettersyn – Ørin Nord

Tilgjengelige arealer

Næringssjefen og avdelingsleder for kommunale bygg og næring opplyser at teknisk enhet gjennomfører omregulering til næringsformål når kommunen utvikler eller tilrettelegger næringsområder i samarbeid med næringslivet ved et økt behov for næringsareal utover det som er tilgjengelig i dag. Kommunen fester også areal til næringsformål.

Teknisk avdeling har ansvar for kontrakter, festeforhold og juridiske forhold. Næringssjefen følger opp næringslivet og interessenter.

Kommunen har etablerte systemer som gir oversikt over næringsareal. Arealene er regulert, og det foreligger politiske vedtak om reguleringsformål og priser. Kommunen har oversikt over: bedrifter som framfester, bedrifter som fester, kommunens egne festeforhold og kommunalt eide areal der kommunen er hjemmelshaver, med tilhørende gårds- og bruksnummer. Denne oversikten framgår av vedlegg 2.

Samarbeid og utviklingsarbeid

Kommunen deltar i samarbeid om grønn industrisatsing med blant annet Heim, Orkland og Steinkjer kommuner, samt med Trøndelag fylkeskommune. Kommunen har mottatt om lag 7 millioner kroner i prosjektmidler fra fylkeskommunen. Midlene skal brukes til etablering av felles parkadministrasjon, bedre arealutnyttelse, sirkularitet og energiløsninger.

Kommunen deltar også i omdømmearbeid og regional utvikling gjennom prosjektet «Velkommen Innherred». Prosjektet drives av Innherred Næringsforening, i tett samarbeid med kommuner, næringsliv og andre regionale aktører. Arbeidet er knyttet til kommunen egen

strategi «Verdal 2040», som blant annet har mål om 20 000 innbyggere og 2 500 nye arbeidsplasser.

Kommunestyret sluttet seg i 2026 til opprettelsen av Foreningen Verdal Industripark. Foreningen skal utvikle, forvalte og drifte industriparken, blant annet gjennom felles strategiarbeid, satsing på energi, sirkularitet, arealbruk, forskning og utvikling samt prosjektutvikling og ekstern finansiering.

Strategisk forankring og tildelingskriterier

Næringsarbeidet er forankret i kommunens handlingsplan for næring. Planen beskriver roller, tiltak og sammenhenger med øvrige plandokumenter.

Kommunen har innført tre kriterier for tildeling av næringsareal i Industriparken:

- tiltaket skal gi synergier for øvrig næringsliv i parken
- tiltaket skal bidra til verdiskaping
- tiltaket skal ha en grønn komponent, definert i den enkelte sak

Kommunen arbeider etter tre hovedsatsingsområder:

- næringsvennlig kommune
- grønn konkurransekraft
- bærekraftige opplevelser

Videre arealutvikling

Det finnes grunneiere som ønsker å feste areal til kommunen for videre næringsutvikling. Arealene ligger innenfor overordnet reguleringsplan, men er ikke detaljregulert. Kommunen har ikke startet detaljregulering av disse områdene, og prioriterer først å leie ut eksisterende ledige næringsareal.

Oppsummering

Kommunen har etablert systemer som gir oversikt over tilgjengelige og eide næringsareal og tomter. Informasjon om næringsareal er samlet og tilgjengelig blant annet via kommunens nettsider, som også oppgir kontaktpunkter for interessenter. Arealene er regulert gjennom politiske vedtak, og kommunen har oversikt over både egne areal, festeforhold og areal som benyttes av næringsaktører, inkludert opplysninger om hjemmel, gårds- og bruksnummer. Teknisk avdeling har ansvar for kontrakter og juridiske forhold knyttet til arealene, mens

næringssjefen følger opp interessenter. Oversikten omfatter både eksisterende næringsareal, som i Verdal Industripark, og andre regulerte eller planlagte områder for framtidig utvikling.

KILDER

Kommunal- og regionaldepartementet. «Velholdte bygninger gir mer til alle». Regjeringen.no, 5. november 2004. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2004-22/id387767/>.

Kommuneloven. *Lov om kommuner og fylkeskommuner*. LOV-2018-06-22-83. Lovdata, u.å. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2018-06-22-83>.

KS. *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold*. 2011. <https://www.dibk.no/verktoy-og-veivisere/andre-fagomrader/eiendomsforvaltning/Eksisterende-bygg-verktoy/Bedre-eiendomsforvaltning-og-vedlikehold>.

KS. «Orden i eget hus». Kommunesektorens organisasjon - KS, 2020. <https://www.ks.no/globalassets/fagomrader/lokaldemokrati/internkontroll/Kommunedirektorens-internkontroll-veileder-08092020.pdf>.

Plan- og bygningsloven. *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*. LOV-2008-06-27-71. Lovdata, u.å. Åpnet 23. august 2024. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>.

VEDLEGG 1 – UTLEDNING AV REVISJONSKRITERIER

Forskrift om kontrollutvalg og revisjon (§ 15) krever at vi fastsetter revisjonskriterier når vi gjennomfører en forvaltningsrevisjon. Revisjonskriteriene beskriver hvilke krav og forventninger vi vurderer det reviderte området opp mot.

Kriteriene skal bygge på autoritative kilder innen området. Slike kilder kan være:

- lover og forskrifter
- forarbeider og rettspraksis
- politiske vedtak, mål og føringer
- administrative retningslinjer
- statlige føringer og praksis

Deler av kriteriene er utledet fra tidligere forvaltningsrevisjonsrapporter fra Revisjon Midt-Norge SA (se kildeliste).

I denne forvaltningsrevisjonen har vi benyttet oss av følgende kilder til revisjonskriterier:

- Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven) (2018)⁵.
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) (2008)⁶.
- KS: «Orden i eget hus. Kommunedirektørens internkontroll.» Veileder KS. (2020)⁷.
- NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle» (2004)⁸.
- KS, «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold - en veileder for Folkevalgte og rådmenn» (2009)⁹.
- Kommunalteknikk nr. 04-2011.

Eiers ansvar for offentlige bygg

Eier av offentlige bygg har ansvar for at byggene oppfyller gjeldende lover og forskriftskrav. Regelverket som regulerer bygningsmassen finnes i flere lover og forskrifter, blant annet plan- og bygningsloven.

⁵ Kommuneloven, *Lov om kommuner og fylkeskommuner*.

⁶ Plan- og bygningsloven, *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*.

⁷ KS, «Orden i eget hus».

⁸ Kommunal- og regionaldepartementet, «NOU 2004:22».

⁹ KS, *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold*.

Plan- og bygningsloven regulerer bruken av landets arealer og stiller krav til oppføring, drift og vedlikehold av bygninger. I § 1-4 første ledd er følgende formulert:

«Plan- og bygningsmyndighetene skal utføre de oppgaver som de har etter denne lov med tilhørende forskrifter, herunder påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen.»

En av disse oppgavene er plikten til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand, som nedfelt i § 31-1.

«Eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av denne loven, i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø.»

Kommunelovens krav til internkontroll

Kommunen skal ha internkontroll som sikrer at lover og regler blir fulgt. Internkontrollen skal være systematisk, ikke tilfeldig eller hendelsesbasert. Den skal dokumenteres i det omfanget som er nødvendig, og den skal avdekke og bidra til oppfølging av avvik.

Kommunens plikt til internkontroll følger av **kommuneloven § 25-1**. Bestemmelsen lyder:

«Kommuner og fylkeskommuner skal ha internkontroll med administrasjonens virksomhet for å sikre at lover og forskrifter følges. Kommunedirektøren i kommunen og fylkeskommunen er ansvarlig for internkontrollen.

Internkontrollen skal være systematisk og tilpasses virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold.

Ved internkontroll etter denne paragrafen skal kommunedirektøren:

- a. utarbeide en beskrivelse av virksomhetens hovedoppgaver, mål og organisering
- b. ha nødvendige rutiner og prosedyrer
- c. avdekke og følge opp avvik og risiko for avvik
- d. dokumentere internkontrollen i den formen og det omfanget som er nødvendig
- e. evaluere og ved behov forbedre skriftlige prosedyrer og andre tiltak for internkontroll.»

Planleggings- og styringssystem for eiendomsforvaltning

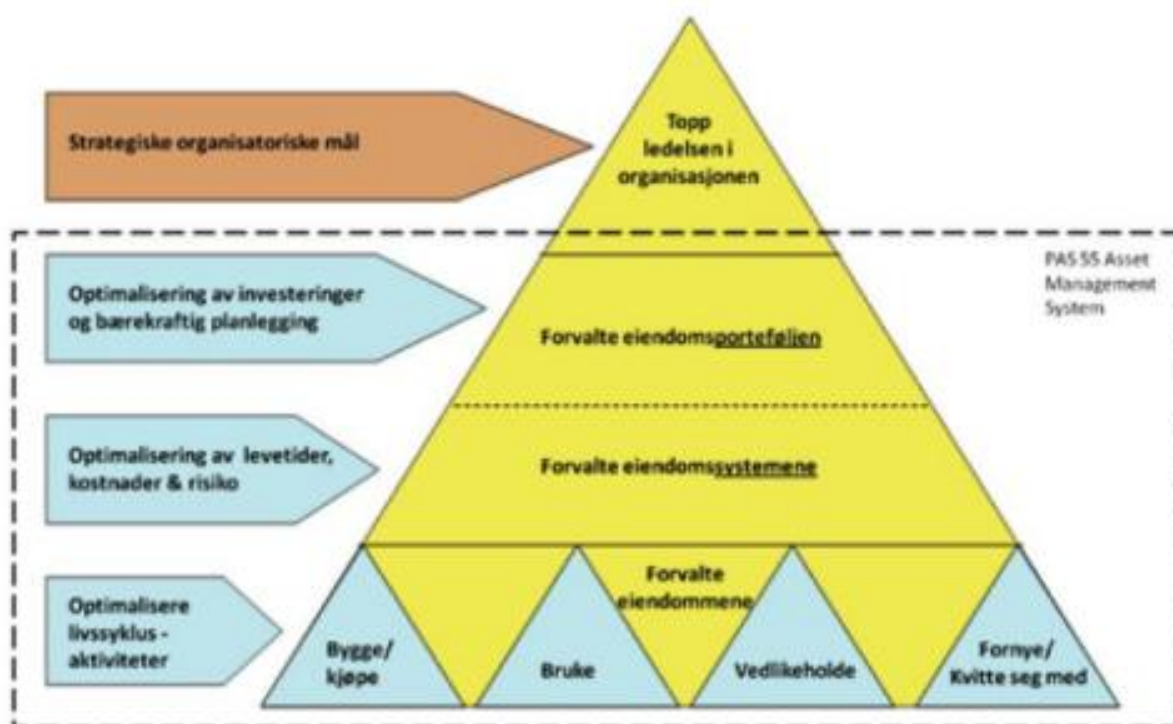
Kommunelovens krav til internkontroll innebærer at kommunen bør ha et system som sikrer betryggende styring og kontroll av eiendomsforvaltningen. Dette gjelder både drift og vedlikehold av den kommunale bygningsmassen.

Innholdet i et slikt system kan utledes fra NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle, som har bred legitimitet i kommunesektoren. Selv om kravene ikke er direkte fastsatt i lov eller forskrift, finnes det flere faglig anerkjente dokumenter som beskriver hva som kjennetegner god eiendomsforvaltning.

Et sentralt utgangspunkt er at kommunen bør etablere strategiske mål for eiendomsforvaltningen. Målenes funksjon er å styre utviklingen av bygningsmassen over tid.

Anbefalingene for god forvaltning, drift og vedlikehold av bygg er illustrert i figuren nedenfor, hentet fra Kommunalteknikk nr. 04–2011¹⁰.

Figur 1 Livssyklusforvaltning av bygningsporteføljen



Figur: Integrert perspektiv på livssyklusforvaltning av bygningsporteføljer. Kilde: IAM 2008

Kilde: Kommunalteknikk nr. 04-2011, s. 48

¹⁰ Kommunalteknikk, «Kommunalteknikk nr. 04-2011».

Multiconsult og PwC gjennomførte på oppdrag fra KS i 2008 en undersøkelse om tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse¹¹. Rapporten avdekket et betydelig vedlikeholdsetterslep i kommune-Norge.

5 NOU 2004:22 – krav til helhetlig eiendomsstrategi¹²

NOU 2004:22 *Velholdte bygninger gir mer til alle* understreker viktigheten av at kommunen utarbeider en **helhetlig eiendomsstrategi**, der vedlikehold er et sentralt element.

Rapporten framhever at eiendomsforvaltningen må ha et godt **planleggings- og styringssystem** for å fungere effektivt. To hovedkomponenter inngår i et slikt system:

- **tilstandsinformasjon** om bygningsmassen
- **planlegging av tiltak** basert på denne informasjonen

Et rasjonelt og målrettet styringssystem kan derfor regnes som et kriterium for god eiendomsforvaltning. Behovet for tilstandsinformasjon vil variere mellom kommuner og mellom rollene eier, bruker og forvalter.

Rapporten beskriver flere kjennetegn ved god eiendomsforvaltning. For denne revisjonen er særlig følgende punkter relevante:

- Det finnes et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
- Vedlikeholdet er godt og verdibevarende
- Forvaltningen er kostnadseffektiv
- Organiseringen av eiendomsforvaltningen er hensiktsmessig

På bakgrunn av dette legger vi til grunn at kommunen:

- bør ha **tydelige mål og strategier for vedlikehold** av bygningsmassen
- bør ha **oppdatert tilstandsinformasjon** og rutiner for å holde informasjonen løpende ved like
- bør ha **systemer for innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov**
- bør ha en **plan for vedlikehold** av byggene

¹¹ KS: rapport fra Multiconsult og PWC, «Tilstanden i kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse - Fra forfall til forbilde».

¹² Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle».

Kompetanse og kapasitet

KS-veilederen *Orden i eget hus* (kapittel 9.3.3, side 111) peker på flere sentrale forhold knyttet til arbeidsgiverrollen og ledelse. Kommunens arbeidsgiverpolitikk og strategier danner grunnlaget for hvordan arbeidsgiverrollen skal utøves, mens ulike reglement gir konkrete føringer for praktisk gjennomføring.

Innen dette området er følgende oppgaver særlig viktige: kompetanseplanlegging, rekruttering, oppfølging av sykmeldte, HMS-arbeid, lederutvikling, gjennomføring og oppfølging av medarbeiderundersøkelser.

Kommunen bør ha god kontroll på sentrale arbeidsgiverfunksjoner som lønn og pensjon, sykefraværsoppfølging, HMS, trivsel og arbeidsmiljø. Kommunen må også sikre at medarbeiderne har nødvendig kompetanse for å utføre oppgavene effektivt.

På dette grunnlaget legger vi til grunn at kommunen bør ha **tilstrekkelig kompetanse og kapasitet** til å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold av bygningsmassen.

Informasjon til kommunestyret

Kommuneloven § 25-2 fastsetter at kommunedirektøren skal rapportere til kommunestyret og fylkestinget om internkontroll og om resultater fra statlig tilsyn minst én gang i året:

«Kommunedirektøren skal rapportere til kommunestyret og fylkestinget om internkontroll og om resultater fra statlig tilsyn minst én gang i året.»

KS' veileder *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold*¹³ peker på at et godt beslutningsgrunnlag er nødvendig for at kommunestyret skal kunne gjøre riktige prioriteringer. Et minimumskrav er derfor at eiendomsforvaltningen rapporterer:

- tilstanden på all kommunal bygningsmasse
- forslag til prioriteringer
- beregnede kostnader for nødvendige utbedringer

Veilederen anbefaler også at denne rapporteringen inngår i kommunens årsrapport.

KS beskriver videre hvilke forhold en rapportering om kommunens bygninger bør omfatte, som grunnlag for politiske beslutninger om oppgradering av bygningsmassen (side 7).

¹³ KS, «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold - en veileder for Folkevalgte og rådmenn».

For å gjøre riktige prioriteringer trengs et godt beslutningsgrunnlag. Et minimumskrav til eiendomsforvalterne er at de rapporterer tilstand på all kommunal bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader. Rapporten kan og bør også inngå i kommunens årsrapport. Her er et eksempel på hvordan rapportering kan skje.

	Ansvaret Antall leiligheter	ANSVAR Eierskapsstruktur Forvalter Bruker	BYGNING Byggheder - utvendig Byggheder - innvendig Varme, ventilasjon og sanitær Bilpark	INNEMILJØ Rustfritt Lukt Lukt Lukt	BRUK- BARHET Planbarhet Planbarhet Lett tilgjengelig utgang	BRANN Brannrisikoen Brannrisikoen Brannrisikoen	FUKT Fuktskade Vann og sopp - skade Lekkasje Effektiv beredning av vann	MILJØ Reduserte forurensninger Helsefarlige stoffer i byggene Møbler	INNEBRUDDSSIKRING OFFENTLIGE PÅLEGG	Beregnet utbedringskostnad i 1000 kr
Sum	18246									73 035
Skoler	88									
Skole 1	12 1800	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	20 000
Skole 2	17 1250	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	25 000
Skole 3	21 2300	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	12 500
Barneskole	88									
Barneskole 1	8 350	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	20 000
Barneskole 2	7 320	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	20 000
Barneskole 3	9 270	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	15 000
Sykehus										
Sykehus 1	58 1775	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	15 000
Sykehus 2	98 1254	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	17 000
Hvile og kulturforgny										
Hvile og kulturforgny	1,5 2347	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	10 000
Kulturforgny	1 1780	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	250 000
Bilpark	54 800	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	13 000

Kilde: EK-bygg <http://kobe.beno/kobe/>

- Ansvar: en god organisering innebærer at ansvar og oppgaver er erkjent og fordelt mellom eier, bruker og forvalter av byggene.
- Bygningsmessig tilstand: Rapporten gir en oversikt over den bygningsmessige tilstanden for bygningene.
- Innemiljø: rapportering på innemiljø er viktige forhold for brukere og ansatte i byggene.
- Brukbarhet: om byggene er tilpasset bruken av bygget
- Brannrisiko: oppfølging av brannforebyggende arbeid i bygget
- Fuktskaderisiko: Fuktskade avdekkes i byggene • Miljø: om byggene ivaretar miljøkrav
- Innbrudds sikring: redusere skader ved innbrudd, hærverk og brann
- Offentlige pålegg: tilsyn som medfører krav til utbedringer fra tilsynsmyndighet.
- Kostnad for utbedring: synliggjøre kostnader for å utbedre et bygg

Ifølge KS' veileder viser erfaring at en vellykket etablering av gode rutiner for eiendomsforvaltning krever grundige forberedelser, langsiktig og stabil politisk støtte og et tett samarbeid mellom kommunedirektøren og eiendomsforvalteren. Veilederen understreker også at organisasjonsmodellen i seg selv ikke er avgjørende. Lokale forhold – som politisk oppmerksomhet, god kommunikasjon og personlige egenskaper hos aktørene – har ofte større betydning for resultatene.

På bakgrunn av dette utleder vi at kommuneadministrasjonen bør rapportere til kommunestyret om tilstand og vedlikeholdsbehov for kommunens bygningsmasse, slik at kommunestyret får et tilstrekkelig grunnlag for å gjøre prioriteringer.

Utledelede revisjonskriterier

Fra disse lovbestemmelsene og hovedpunktene fra overnevnte rapporter er følgende revisjonskriterier utledet for denne forvaltningsrevisjonen:

Mål og strategier

- Kommunen bør ha vedtatt mål og strategier for forvaltning av kommunens bygningsmasse som følges opp. -

System for drift av bygningsmassen

- Kommunen bør ha et helhetlig system og rutiner for regelmessig vurdering av tilstand og vedlikeholdsbehov for kommunens bygningsmasse.
- Kommunen bør ha en oppdatert oversikt over tilstanden til eide bygninger og behovet for vedlikehold samt ledige bygg.
- kommunen bør ha et system for sikrer at sentrale føringer fra tilsyn (brannvern og el-tilsyn) følges opp i bygningsmassen

Innmelding og oppfølging

- Kommunen bør ha et felles system som sikrer at innmeldte vedlikeholdsbehov fra de tjenesteytende enhetene følges opp.
- Kommunen bør ha et system for tilbakemelding til brukere av bygg om igangsatt/ utsatt/utført vedlikehold.

Kapasitet og kompetanse

- Kommunen bør ha tilstrekkelig kapasitet og kompetanse til å ivareta bygningsmassen

Informasjon til kommunestyret

- Kommuneadministrasjonen bør rapportere til kommunestyret om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen på en systematisk måte.
- Kommunen bør utarbeide en vedlikeholdsplan som grunnlag for dette arbeidet hvor ressurser til drift og vedlikehold av nye og eldre formålsbygg er synliggjort.

VEDLEGG 2 – NÆRINGSAREAL

Gnr/bnr	Bedrifter som framfester
277/132/1	MVN8 AS
277/132/2	Grande entrepenør
277/132/3	MVN8 AS
277/132/4	Venusvegen 16 AS
277/132/5	NVE
277/132/6	Tine
277/132/7	Tine
277/132/8	Havfruvegen 2 AS
277/132/9	Havnevegen utvikling
277/318/2	Mikael Wik AS
277/318/3	Master Stillas Holding AS
277/318/5	Tine
277/318/6	CABO eiendom AS
277/318/7	BE Venusvegen 7 Verdal AS
277/318/8	Verdalskrana Eiendom AS
277/318/9	KS Eiendom AS
277/318/10	Byggservice eiendom AS
277/318/11	KS Eiendom AS
277/318/12	Havfruvegen 2 AS
277/318/13	CABO eiendom AS
277/318/14	Havfruvegen 4 AS
277/318/15	Wågø Tore Forskaling og betong AS
277/318/16	CABO eiendom AS
277/321/1	CABO eiendom AS
277/321/2	M.W.Eiendom AS
277/321/3	Kubikk eiendom
277/321/4	Verdalskrana Eiendom AS
277/321/5	Byggservice eiendom AS
277/321/6	Master Stillas Holding AS
277/321/7	Havfruvegen 2 AS
277/321/8	CABO eiendom AS
283/181/1	Loe Midt-Norsk betong AS
283/181/2	Loe Midt-Norsk betong AS
283/181/5	Loe Midt-Norsk betong AS
283/181/7	Swerock AS
286/181/4	Frøseth invest AS
283/181/6	Transporteiendom AS
283/181/3	Transporteiendom AS
	Bedrifter som fester
18/1416	KS Eiendom AS
18/1417	KS Eiendom AS
18/1421	KS Eiendom AS

18/1453	Wågø Tore Forskaling og betong AS
18/784/2	Havfruvegen 2 AS
18/784/1	Havfruvegen 4 AS
18/1451	CABO eiendom AS
	Verdal kommune fester
277/318/2	Mikael Wik AS
277/318/3	Master Stillas Holding AS
277/318/5	Tine
277/318/6	CABO eiendom AS
277/318/7	BE Venusvegen 7 Verdal AS
277/318/8	Verdalskrana Eiendom AS
277/318/9	KS Eiendom AS
277/318/10	Byggservice eiendom AS
277/318/11	KS Eiendom AS
277/318/12	Havfruvegen 2 AS
277/318/13	CABO eiendom AS
277/318/14	Havfruvegen 4 AS
277/318/15	Wågø Tore Forskaling og betong AS
277/318/16	CABO eiendom AS
277/321/1	CABO eiendom AS
277/321/2	M.W.Eiendom AS
277/321/3	Kubikk eiendom
277/321/4	Verdalskrana Eiendom AS
277/321/5	Byggservice eiendom AS
277/321/6	Master Stillas Holding AS
277/321/7	Havfruvegen 2 AS
277/321/8	CABO eiendom AS
	Verdal kommune hjemmels haver
18/1416	KS Eiendom AS
18/1417	KS Eiendom AS
18/1421	KS Eiendom AS
18/1453	Wågø Tore Forskaling og betong AS
18/784/2	Havfruvegen 2 AS
18/784/1	Havfruvegen 4 AS
18/1451	CABO eiendom AS

VEDLEGG 3 – UTTALELSE

SV: Oversendelse av høringsrapport forvaltningsrevisjon - Eiendomsforvaltning i Verdal kommune

Oppsummer



Bjørn Kalmar Aasland <bjorn.kalmar.aasland@verdal.kc

Til Arve Gausen

Kopi Roar Leirset

Du videresendte denne meldingen 24.08.2026 08:20.



Svar

Svar til alle

Videre send



fre. 21.08.2026 15:53

Hei, takk for oversendt utkast til rapport.

Vi har vi hatt gjennomgang av revisjonsrapporten og vi har ingen tilføyelser. Rapporten peker i det store og hele på de faktiske forhold som vi vet er gjeldende per i dag. Som oppfølging har vi allerede startet arbeid med å få på plass forbedringer av systemet «Laft», samt strukturere alt arbeid som gjøres på bygg. Påpekte forhold angående økonomi og ressurser følges opp i budsjettssammenheng.

Vennlig hilsen

Bjørn Kalmar Aasland

Kommunedirektør

901 65 225 | bjorn.kalmar.aasland@verdal.kommune.no



Verdal
kommune



Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidt norge.no