

Eiendomsforvaltningen –orientering om oppgaver og status

FS 04.02.2026

Anders Bjerknæs



Bakgrunn

Kommunene og fylkeskommunene eier i underkant av 10 prosent av landets samlede bygningsmasse.

Kommunens eiendomsforvaltning forvalter, vedlikeholder, drifter og utvikler Færder kommunens eiendomsmasse.

Utfordringen for kommunen fremover er blant annet et stort vedlikeholdsetterslep, reduserte økonomiske rammer, økende areal, mer komplekse bygg med mye automatikk, klimautfordringer og varierende energikostnader.

I lys av disse utfordringene er det behov for en tydelig retning og ambisjonsnivå for kommunens eiendomsforvaltning.

Denne saken orienterer kort hvordan ansvaret er fordelt, litt historikk og økonomiske rammebetingelser. Saken avgrenses til eiendomsforvaltningens administrasjon.



Fakta

- Totalt 106 ansatte.
- Ca.170 000m² bygningsareal som EF forvalter, drifter og vedlikeholder.
 - Skoler (11), barnehager (10), idrettshaller (4) helserelaterte bygg (5), kommunale boliger (503), andre bygg/øyer etc.
 - Utvikling av eiendom og eierstyring av nye prosjekter
 - Kjøp og salg av kommunal eiendom
 - Administrasjonens grunneierrolle i kommunen

I tillegg til dette kjøper også Borgheim Sentrumsbygg AS tjenester av EF.
Dette er byggdrift, eiendomsforvaltning og
daglig ledelse av det kommunale foretaket.

Historikk 2018 - 2025

- Utvikling av eiendom for ca. en milliard kroner.
 - Det gjelder ny Labakken skole, utvidelse av Tjøme u-skole, Gipø vest og en hel rekke mindre rehabiliteringer på formålsbygg og boliger.
- Salg av eiendom for ca 50 millioner.
- Innløst 13 boliger på vegne av prosjekt fastlandsforbindelse.
- Innført og forbedret digital styring av store deler av bygningsmassen.
- Gjennomført en hel rekke ulike typer energisparetiltak
- Kjøp av eiendom; Randineborg, deler av nedre leir på Torås, utearealer Magerø, Brattås barnehage, Barnas Have, Helgerødveien 517, listen er ikke uttømmende.
- Rådgivende part for strategiske beslutninger.
- Det er en rekke rammeavtaler som administreres av eiendomsforvaltningen.
- Årlig driftet forvaltet og vedlikeholdt 170 000m2 bygningsmasse.



Økonomiske betraktninger - Administrasjonen

I eiendomsforvaltningens driftsbudsjetter ligger utgifter til leie av bygg ,hvor leie til Borgheim Sentrumsbygg og leie av Sjølystsenteret utgjør hovedtyngden.

Det ligger også kostnader for kommunale gebyrer og utgifter til strøm ved formålsbyggene i eiendomsforvaltningens budsjett.

Inntekter fra utleie ligger også i eiendomsforvaltningens budsjett, hvor inntekter fra kommunale utleieboliger utgjør den største andelen.



Analyse - Økonomi

Det er ønskelig å vise noen parameter for å vise utviklingen av kostnadene i eiendomsforvaltningen.

For å skissere dette på en enkel måte er det valgt å se hen til SSB Statistisk sentralbyrå sin prisvekst i perioden 2018 til årets budsjett for 2025.

Samlet prisvekst i perioden er på 27,5%.

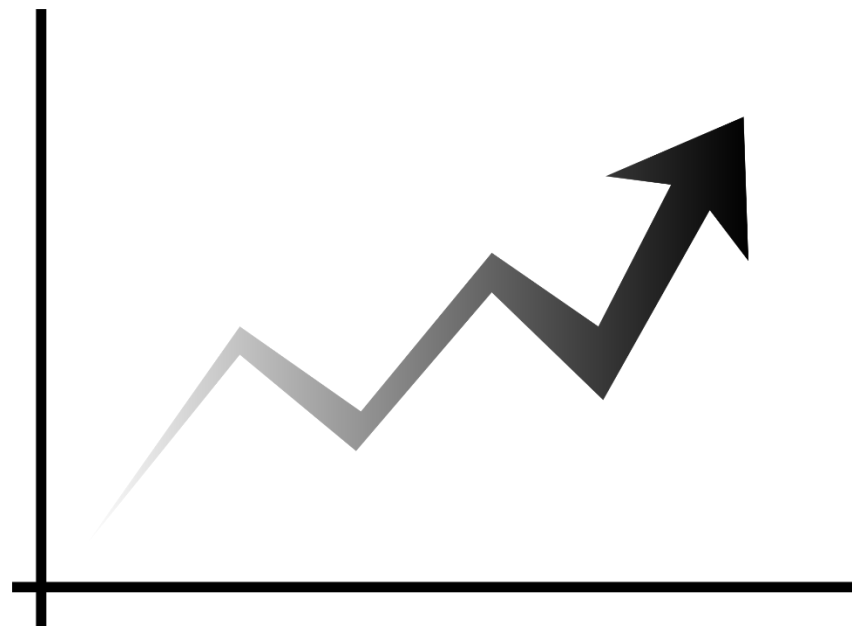
Budsjett til eiendomsforvaltningen for 2018 var 75,3 millioner kroner.

Budsjett for 2025 var 87,5 millioner kroner.

Dette utgjør en samlet økning på 16,2%, noe som er godt under prisvekst.

Utgifter til strøm har i perioden 2018 til 2025 økt med 40%.

Midler avsatt til vedlikehold har i perioden 2018 til 2025 økt med 19%.



Analyse- arealer

I sum utgjør Færder kommunes bygningsmasse over 170 000 m².

Sum formålsbygg = 134 151 m²

(Skoler, Barnehager, Helserelaterte bygg, Adm. Bygg og Idrettshaller.)

Ser man dette opp mot nasjonalt nivå er vi akkurat på snitt (134 261 m²)

Sum ubemannede kommunale boliger og andre bygg = 35 849 m².

(Eksempelvis 7949 m² alene på Østre Bolærne.)

Ser man antall kommunale boliger opp mot et gjennomsnitt på nasjonalt nivå skal Færder kommune ha tilgang på utleie av 580 kommunale utleieboliger, da egne og leide.

Færder kommune eier 503 kommunale utleieboliger.



Analyse - vedlikehold

Det var i budsjett 2025 avsatt total 13. millioner kroner til vedlikehold av kommunens bygningsmasse.

Ser man til norm for verdi bevarende vedlikehold for 2025 så anbefales det å avsette 250-300,- pr kvadratmeter. Sett til kommunens totale bygnings areal burde man avsatt så mye som 42 - 51. millioner kroner til vedlikehold.

Da med et utgangspunkt at bygningene ikke hadde noen form for vedlikeholdsetterslep.



Analyse - vedlikehold

I rapporten Norges tilstand 2025 utarbeidet av RIF (rådgivende ingeniørers forening) viser de til et samlet vedlikeholdsetterslep på kommunale og fylkeskommunale bygg på til sammen 170 milliarder kroner.

Om man sier at 67% av dette er kommunale bygg vil det være et etterslep på kommunale bygg på 113 milliarder kroner.

Når vi vet at Færder kommune utgjør ca 0,5% av Norges innbyggere, så utgjør dette så mye som 551 millioner kroner.

Færder kommune har en relativt ny bygningsmasse, så vedlikeholdsetterslepet er nok noe lavere, men kommunedirektøren anslår det til å være et sted mellom 150 - 250 millioner kroner.

Akutte hendelser, samt reparasjoner i kommunale boliger tar en stor andel av midler avsatt til vedlikehold, dette medfører at midler kommunen bruker på rent vedlikehold er vesentlig lavere enn hva man har i budsjett.



Hvorfor Temaplan eiendom

En temaplan for kommunes eiendomsmasse er en strategisk plan for å styre eiendomsporteføljen.

Den er med på å sikre effektive og funksjonelle bygg, og samordne eiendomsutvikling med overordnede mål, som å møte boligbehov, oppfylle krav til bærekraft, og effektivisere drift og investeringer for å støtte kommunale tjenester.

