

Eiendomsforvaltningen –orientering om oppgaver og status

HPTM 28.01.2026

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.

Eiendomsforvaltningen er sentral i kommunens produksjon av velferdstjenester. Gjennom forvaltning og utvikling av kommunal eiendom, bidrar eiendomsforvaltningen til stor verdiskapning.

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.

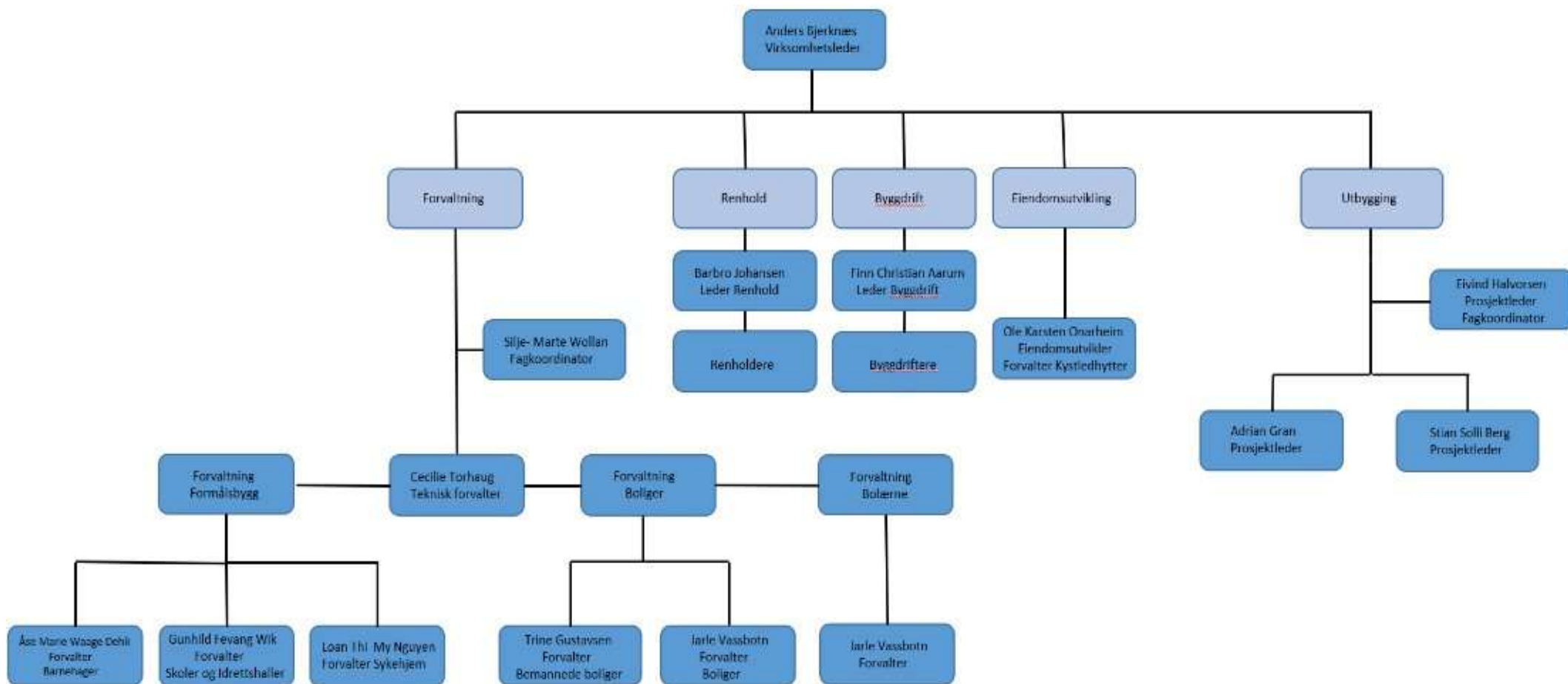


Fakta

- 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.





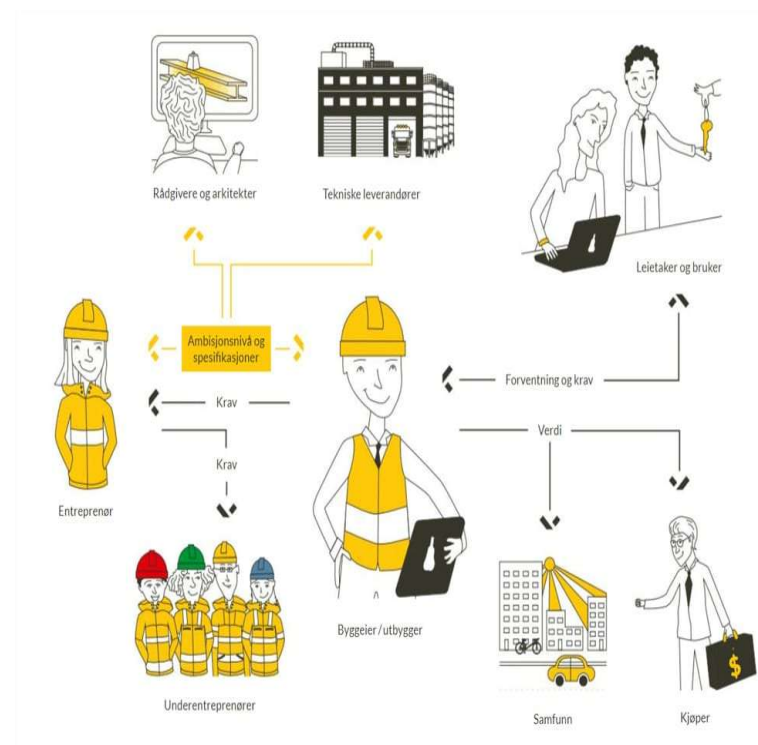
Historikk 2018 - 2025

- 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.
- De siste årene har det vært gjennomført et stort antall branntilsyn og eiendomsforvaltningen har hatt stort fokus på brannforebygging.
- Det er en rekke rammeavtaler som administreres av eiendomsforvaltningen.
- Utarbeidet arbeidsrutiner for å minimere sårbarhet ved turnover, samt sikre kvalitet.
- Årlig driftet forvaltet og vedlikeholdt 170 000m2 bygningsmasse.



Eiendomsforvalter – Arbeidsoppgaver

- Eiers representant
- Sammen med byggdrift drifte kommunens bygg inkludert tekniske anlegg
- Tilsyn av bygningsmasse
- Vedlikehold, reparasjoner og oppgradering av kommunens bygningsmasse
- Tilpasning av bygningsmasse
- Samhandling med brukere og tjenesteder
- Forebyggende arbeid for bærekraftige bygg
- Brannvern og Brannforebygging
(kontroller, service, tilsyn, oppgraderinger og utbedringer)
- Miljørettet helsevern (inneklima, radon, legionella)
- Kvalitetsarbeid – Utarbeide og forbedre prosedyrer og arbeidsprosesser
- Budsjettansvar
- Forvalte avtaler og kontraktsoppfølging
- Leietakertilpasninger/Kundebehandling



Eiendomsutvikling og Prosjektutvikling

- Salg av utrangert eiendomsmasse
 - Salg av tilleggsarealer og festetomter
 - Kjøp av eiendom
 - Rivingsprosjekter
 - Grunneiertillatelser
 - Saksfremlegg
 - Rådgivere i utviklingsprosjekter
 - Prosjektledelse av utviklingsprosjekter
 - Totalt har eiendomsforvaltningen styrt prosjekter for ca. 1. milliard kroner de siste årene.
-
- Det er til en hver tid ca. 100 åpne investeringsprosjekter i varierende størrelse som styres av EF.
-
- Følger utviklingsprosjekter fra idefase til ferdigstillelse.



Sykefravær - Administrasjonen

Det er underbemanning på seksjonen og har vært dette i lang tid.

Det var en sykefraværspersent i snitt på 4.69% i perioden 2018 – 2022.
Ser man de 3 siste år 2023 – 2025 ligger dette tallet på 12,17%.

Det er 12 personer i administrasjonen i eiendomsforvaltningen.
Dette betyr i praksis at man til en hver tid de siste 3 år har hatt 1,5 person sykemeldt. Dette er ingen heldig utvikling.

Det er gjort tiltak for å bøte på med vikarer, men det går ut over tjenestene som leveres og den totale kapasiteten i seksjonen.



Arbeidsmiljøet - Administrasjonen

Ved medarbeiderundersøkelsen i 2023 ble det i eiendomsforvaltningen scoret et gjennomsnitt på 4,44

Undersøkelsen måler faktorer som er avgjørende for at organisasjonen skal oppnå gode resultater.

Hvor 5 er høyest og 1 lavest poengsum.

Sett mot kommunen samlet sett som hadde 4,22, og sett opp mot teknisk virksomhet på nasjonalt nivå som oppnådde 4,18 så oppnådde eiendomsforvaltningen en veldig god score.

Det er i slutten av 2025 gjennomført samme undersøkelse hvor resultatene viser en klar nedgang. Eiendomsforvaltningen scorer i snitt 4,07 mot teknisk virksomhet på nasjonalt nivå scorer 3,97 og Færder samlet scorer 4,01.



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 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.

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.



Utfordringer.

Utfordringen for kommunen fremover er blant annet 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.

Det er derfor behov for et helhetlig, overordnet og styrende dokument, som skal kommunisere, satsninger og prioriteringer for de kommende årene.

Strategien bør gi tydelige føringer for eiendomsforvaltningen.

Det med utgangspunkt i nåsituasjonen og kommunens utfordringer med blant annet behov for nye løsninger, redusert arealbruk, mer langsiktige planer og grunnlag for bedre helhetlig ressursstyring.

Det anbefales derfor at det etableres en temaplan for eiendom i Færder kommune.

Planen blir fremmet for politisk behandling i løpet av 2026.



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.

