

Arkivsak

26/08735-1

Saksbehandler

Jens Petter Falkensten

Saksgang

Fylkesutvalget

Møtedato

01.09.2026

Oppfølging av verbalvedtak 17. Juni 2025 sak 72/25 - Gjennomgang av den samlede eiendomsportefølje**Innstilling fra fylkesdirektøren**

Saken tas til orientering

Bakgrunn og saksgang

Orienteringssaken er en oppfølging av verbalvedtak fattet den 17. juni 2025 i Fylkestingssak 72/25:

“H) Fylkesdirektøren bes foreta en gjennomgang av fylkeskommunens samlede eiendomsmasse, med formål om å avhende eiendom og redusere driftskostnader knyttet til eiendom. Det legges fram sak for fylkesutvalget.”

Det er foretatt en gjennomgang av eiendomsmassen. Denne gjennomgangen viser hva som kan avhendes og hva som kan gi reduserte driftskostnader. Fylkesdirektøren arbeider med effektivisering av drift og reduserte driftskostnader ved å vurdere bl.a organisering. Denne saken foreslår ikke konkrete eiendommer til avhending, men gir en orientering om aktuelle eiendommer og grunnlag for videre utredning av hvilke eiendommer fylkestinget mener kan avhendes

Saksopplysninger

Vestfold fylkeskommune er iht. matrikkelen hjemmelsinnehaver av ca. 400 eiendommer. Alle eiendommene er gjennomgått og kartlagt i forbindelse med denne saken, ca. halvparten av eiendommene er under ett dekar (1000m²). Eiendomsmassen kan deles opp i to hovedkategorier - med og uten bygningsmasse.

1. Kartlegging av eiendommer uten bygningsmasse

Av de 400 gjennomgåtte eiendommer er det vurdert at få kan realiseres. Svært mange knytter seg til overskudd etter veiutbygginger. Samlet verdi antas å være lav. Som illustrasjon vises det til gbnr. 31/42 i Larvik kommune på bildene under:



Som bildene viser er dette en eiendom som ikke alene kan utnyttes til noe, og det kan være i fylkeskommunens interesse å beholde eierskapet til denne typen parseller, pga. sikt, behovet for snølagring og lignende.

En stor andel av eiendomsporteføljen til fylkeskommunen består av denne typen eiendommer.

Enkelte eiendommer vil det være regningssvarende å selge, og det foreslås å prioritere disse. Eiendommer hvor derimot forventet salgsinntekt er lavere enn de samlede kostnadene ved avhending, vil som hovedregel ikke bli prioritert solgt. Kostnadene ved avhending omfatter taksering, oppmåling, eventuell fradeling, tinglysing, saksbehandling og gjennomføring av salget.

Det er noen få eiendommer uten bygningsmasse som har verdi og kan avhendes.

Nedenfor følger en kort liste over eiendommer med mulig verdi.

1. Deler av gbnr. 413/1 i Sandefjord kommune (Melsom vgs.). Det må avklares om eiendommen kan fradeles/omreguleres, jf. Fylkeskommunens oppfatning i tilsvarende saker, planer osv.
2. Gbnr. 126/87 - Holmestrand - "Nordtomta".
3. Gbnr. 134/1 - Holmestrand - "Sørtomta".
4. Gbnr. 3020/1421 - Larvik, Storgata 3. Næringstomt
5. Gbnr. 413/1 - Sandefjord, 2 boligtomter på vestsiden av 303
6. Gbnr. 4/137 - Holmestrand, mulig boligtomt
7. Gbnr. 501/24 - Holmestrand, mulig boligtomt

2. Kartlegging av eiendommer med bygningsmasse

De eiendommer med bygningsmasse som VFK eier kan deles i tre kategorier, skolebygninger (inkludert folkehøyskolen), kulturbygninger og "spesialbygninger": Fylkeshuset og en historisk bensinstasjon på Borgheim.

Avhending av eiendommer er ett av flere virkemidler for å redusere kostnadene knyttet til eiendomsforvaltningen. Det arbeides også kontinuerlig med å øke arealeffektiviteten i eksisterende bygningsmasse. Dette omfatter gjennomgang av arealutnyttelse, reduksjon av arealer som ikke benyttes, tilpasning av renholdsplaner og driftsopplegg, samt organisatoriske tiltak som bidrar til mer effektiv bruk av lokalene. Der det er mulig, vil slike tiltak kunne gi reduserte driftskostnader uten at eiendommene avhendes.

2.1 Skolebygninger.

Videregående skole er fylkeskommunens største oppgave. Porteføljen består av 13 lokasjoner med til sammen ca. 43 enkeltbygninger og utgjør ca. 177 455m², i tillegg til 5 424m² på Folkehøyskolen. Reduksjon av areal i eksisterende videregående skoler er et av de mest effektive tiltakene en fylkeskommune kan gjennomføre for å redusere kostnader over tid. Areal

fungerer som en grunnleggende kostnadsdriver i hele byggets livsløp, og påvirker særlig de løpende utgiftene til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV).

Hver kvadratmeter i et skolebygg medfører årlige kostnader knyttet til drift, energi, renhold og vedlikehold. Samlede FDV-kostnader ligger ofte i intervallet 800–1 500 kroner per m² per år. Dette innebærer at selv moderate reduksjoner i areal gir merkbare økonomiske effekter. For eksempel vil en reduksjon på 1 000 m² kunne gi en årlig besparelse på mellom 0,8 og 1,5 millioner kroner. Over et lengre tidsperspektiv, eksempelvis 40 år, utgjør dette 32–60 millioner kroner, før det tas hensyn til diskontering.

I et livssyklusperspektiv er dette særlig vesentlig. Erfaring viser at de samlede FDV-kostnadene over byggets levetid ofte er på nivå med eller høyere enn den opprinnelige investeringskostnaden. Selv om investeringen allerede er tatt i eksisterende bygg, vil redusert areal fortsatt gi betydelige gevinster gjennom lavere driftskostnader hvert eneste år. Dette gjør arealeffektivisering til et sentralt strategisk virkemiddel i eiendomsforvaltningen.

Arealreduksjon i eksisterende bygg kan oppnås og vurderes gjennom flere tiltak, som samlokalisering av funksjoner, avvikling av lite brukte arealer, bedre utnyttelse av undervisningsrom og økt grad av flerbruk. I tillegg kan pedagogiske arbeidsformer og timeplanlegging bidra til høyere kapasitetsutnyttelse, slik at behovet for areal reduseres uten at det går på bekostning av funksjonalitet.

Det er samtidig viktig å understreke at arealreduksjon forutsetter god planlegging og styring. Dersom arealer tas ut av bruk uten at driften tilpasses, kan det oppstå flaskehalser, redusert kvalitet i undervisningen eller økt slitasje på gjenværende arealer. Gevinstene realiseres først når arealreduksjonen kombineres med effektiv bruk av de arealene som beholdes.

Arealeffektivisering fremstår derfor som et av de mest treffsikre tiltakene for å oppnå en mer bærekraftig og kostnadseffektiv eiendomsforvaltning i fylkeskommunen.

Sett opp mot forventet elevtallsreduksjon skal administrasjonen arbeide med en plan for hva som kan skje med arealer.

Eksempel på besparelser ved å legge ned en skole.

For illustrasjonens del brukes Sande videregående skole, som et eksempel.

Antall kvm: 8 359*1000 kr. per m² i FDV-kostnad tilsvarer årlig besparelse på 8,35 millioner. I tillegg kommer ca. 400 000kr i leiekostnader for idrettshallen. Utviklingskostnader (investeringer) er ikke med i dette og anslås til å være 2 millioner i året millioner i året i snitt. Bygningsmassen og grunneiendommen representerer en engangsverdi i tillegg til dette.

Samlet sett blir besparelsen på ca. 10,759 millioner kroner per år.

2.1.1. Melsom Videregående skole gbnr. 413/1 Sandefjord

Over halvparten av skolebygningene tilhører Melsom med sine 26 enkeltbygninger. I løpet av de siste årene er 6 av 7 eldre eneboliger revet, illustrert på foto under, hvor det første er fra 2012 og det andre fra 2025.





Det er per d.d kun tomannsboligen nederst til høyre som er gjenstående.

I samråd med virksomhetsleder vurderes det ytterligere riving/avhendelser av bygningsmassen ved skolen som det ikke er behov for.

2.1.2 Øvrige skoleeiendommer

De øvrige skolevirksomhetene har store enkeltbygg som benyttes i deres virksomhet og avhendelse av disse kan kun skje eventuelt i forbindelse med nedleggelse/flytting av selve virksomheten. Som nevnt under 2.1 er imidlertid viktig å ha søkelys på arealeffektivitet dersom elevtallet går ned. Avstenging av rom det ikke er behov for må derfor være hovedregelen.

2.2 Kulturbygg

Kultureiendommene: Midgard, Haugar og Hinderveien 10 disponeres av Vestfoldmuseene IKS (VEMU). Fylkeskommunen står for vedlikeholdskostnadene og investeringer i bygningsmassen, samt en del av driftskostnadene.

Fylkeskommunen har ingen egen aktivitet i disse bygningene. Byggene har forholdsvis store driftskostnader og fremtidige investeringsbehov. Det er gjennomført tiltak i inneværende år for å senke disse, blant annet ved at VFK overtar renholdet på byggene og diverse byggdriftsoppgaver som tidligere var anskaffet av VEMU og finansiert av fylkeskommunen.

Seksjon eiendom jobber kontinuerlig med å senke driftskostnadene på byggene.

2.3.1. Fylkeshuset - gnr. 1002/458 Tønsberg

Fylkeshuset representerer en stor verdi i form av kontorplasser. Mange ansatte med arbeidssted Fylkeshuset har også mye utadrettet virksomhet som frigjør kontorkapasitet. Det vil derfor vurderes å avslutte leieforhold andre steder i Tønsberg sentrum for å flytte disse kontorplassene til Fylkeshuset. Dette krever en utredning som hensyntar belegg, oppsigelsestid på leieavtalene mm.

2.3.2. Borgheim Bensinstasjon – gnr. 115/87 Færder

Bensinstasjonen kom inn i fylkeskommunen sin eiendomsportefølje den 20.03.2018 i likhet med svært mange andre eiendommer. Dette var den datoen eiendommene fra Statens vegvesen ble tinglyst overskjøttet til fylkeskommunen.

Eiendommen disponeres av Brødrene Hanssens Auto (interessegruppen) iht. avtale med Statens vegvesen datert 12. Juli 2000.

Interessegruppen har forpliktet seg til å overta eiendommen dersom Statens vegvesen ønsker det. Siden inngåelsen av avtalen er det imidlertid registrert mulig grunnforuresning på eiendommen, ført 20.07.2019. Før en eventuell avhendelse må det derfor undersøkes og deretter ryddes opp. Erfaringsvis blir slik opprydding kostbart og regress mot forurensere er krevende.

Økonomiske, administrative og juridiske konsekvenser

Denne saken har ingen økonomiske, administrative og juridiske konsekvenser ettersom den er en orienteringssak.

Konsekvenser for fylkets klimamål og FNs bærekraftsmål

Denne orienteringssaken har ingen konsekvenser for fylkets klimamål og FNs bærekraftsmål.

Fylkesdirektørens vurdering

Fylkesdirektøren vurderer det som viktig og nødvendig å ha fokus på drift og vedlikehold av fylkeskommunens bygningsmasse. Utredningen viser at en reduksjon i antall kvadratmeter og organisering av daglig vedlikehold og drift påvirker kostnadsnivået.

Det er iverksatt et arbeid for å vurdere eiendomsforvaltningens og «byggningsbrukere» oppgaver, organisering og rolle i fylkeskommunens totale bygningsmasse.

Avhending av eiendom må etter fylkesdirektørens vurdering avveies opp mot diverse kostnader ved salg slik det fremgår av saksutredningen.

Konklusjon/anbefaling

Det anbefales å ta saken til orientering.

Vedlegg: