



Holmestrand
kommune

Helhetlig plan 2026-2029

Eiendom



Leseveiledning

Helhetlig plan 2026-2029 eiendom (heretter kalt *eiendomsplanen*) er utarbeidet på oppdrag fra kommunestyret ([KS 121/24](#), 18.12.2024) og har som formål å gi en helhetlig oversikt over Holmestrand kommunes eiendomsportefølje, foreslå eiendomssalg, og etablere en vedlikeholdsplan for eiendommer som skal beholdes. Planen bygger på kartlegging av eiendommer, tilstandsvurderinger og økonomiske analyser, og skal danne grunnlag for strategiske beslutninger og effektiv ressursbruk.

Eiendomsplanen gir en oversikt over kommunens eiendommer, og fungerer både som et kunnskapsgrunnlag og et strategisk verktøy. Den støtter opp under beskrivelser av tiltak knyttet til eiendomsforvaltning og eiendomssalg, og gir retning for hvilke eiendommer kommunen bør beholde og hvilke som kan selges. Planen er ikke uttømmende, da det fortsatt gjenstår avklaringer knyttet til gjennomføringen av tiltak innenfor kommunens ulike programområder. Disse avklaringene vil ha betydning for det fremtidige arealbehovet.

Eiendomsplanen består av åtte hovedkapitler som samlet gir innsikt i kommunens eiendomsforvaltning, strategiske vurderinger og anbefalinger. Følgende tema belyses i de enkelte kapitlene:

Kap. 1: Grunnlag

Kapittelet gir en innføring i kommunens helhetlige planverk, hva en helhetlig eiendomsplan innebærer, og hvordan arbeidet med planen er gjennomført. Det inneholder også et sammendrag av hovedforslagene.

Kap. 2: Organisering av eiendomsforvaltningen

Her beskrives hvordan eiendomsforvaltningen er strukturert, hvilke funksjoner den ivaretar, og hvilke oppgaver som ligger til enheten.

Kap. 3: Oversikt over kommunens eiendommer

Kapittelet gir en samlet oversikt over kommunens eiendomsportefølje, inndelt i kommunale bygninger, leide lokaler, eiendommer uten bygningsmasse og til slutt veier, grøntarealer og teknisk infrastruktur.

I oversikten over leide lokaler er det ikke tatt med eiendommer som eies av stiftelser, eller utleieboliger som kommunen leier fra private for å framleie videre.

Kap. 4: Forslag til eiendomssalg

Kommunedirektøren foreslår her hvilke eiendommer som kan vurderes for salg. Noen eiendommer er salgbare med enkle forberedelser, mens andre krever nærmere utredning. Kapittelet drøfter vurderingsgrunnlaget og videre prosess.

Sammenhengen mellom kap. 3 og kap. 4 er at i kap. 3 drøftes det hvorvidt kommunen fortsatt har bruk for en eiendom, mens i kap. 4 settes det opp en salgsliste og en drøfting av momenter som er av betydning for et salg av eiendommen.

Kap. 5: Vedlikeholdsplan

Kapittelet inneholder vedlikeholdsplaner for 2026-2028, samt generell informasjon om vedlikeholdsarbeidet.

Kap. 6: Økonomi

Her presenteres de økonomiske effektene av forslagene i planen, med fokus på kostnader og innsparingspotensial.

Kap. 7: Oppfølging av planen

Kapittelet redegjør kort for hvordan planen skal følges opp.

Kap. 8: Kommunedirektørens anbefalinger

Avslutningsvis oppsummeres kommunedirektørens anbefalinger basert på vurderingene i de foregående kapitlene.

Oppsummeringer av delkapitler

For å gjøre innholdet i planen mer tilgjengelig, innledes hvert delkapittel i kapittel 3 og 4 med en kortfattet oppsummering. Disse tekstene er markert med uthevet skrift og titulert «oppsummering». De gir et konsentrert overblikk over temaet som behandles, og fremhever kommunedirektørens vurderinger og anbefalinger. Ved å lese oppsummeringene får man raskt innsikt i de viktigste poengene i hvert delkapittel, uten å måtte gå i dybden på hele dokumentet.

Forkortelser brukt i planen

AS: Aksjeselskap

BTA: Bruttoareal

BUA: Utlånsentral for fritidsutstyr

BSK: Botne skiklubb

DNB: Den Norske Bank

EL: Elektrisitet

ENØK: Energioptimalisering. Hvordan man bruker energi mer effektivt.

EØS: Det europeiske økonomiske samarbeidsområde

FDV: Forvaltning, drift og vedlikehold

FSC: Forest Stewardship Council - en internasjonal organisasjon som arbeider for bærekraftig skogbruk ved å sette standarder for skogforvaltning og tilby en tredjeparts sertifiseringssystem for skogprodukter. Ved å merke produkter med et FSC-merke, kan forbrukere velge varer som kommer fra skoger forvaltet på en ansvarlig måte som ivaretar miljømessige, sosiale og økonomiske hensyn.

HIF: Holmestrand Idrettsforening

HK: Holmestrand kommune

HMS: Helse, miljø og sikkerhet

HOM: Programområdet Helse, omsorg og mestring

HR: Human Resources

HRP: Konsulentselskapet HR Prosjekt AS

KLK: Kommunedirektørens ledergruppe

KVM: Kvadratmeter (m²)

KPA: Kommuneplanens arealdel

KS: Kommunestyret. Forkortelsen brukes i saksreferansene i kommunens arkivsystem.

LNF: Landbruk, natur og friluftsliv

NR: Naturreservat

PPT: Pedagogisk-psykologisk tjeneste (PP-tjenesten)

SEFRAK: Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. At et bygg er registrert i SEFRAK betyr ikke nødvendigvis

at bygget er verneverdig, men er ment å fungere som et varsel for kommunen om at verneverdien på bygningen burde vurderes før eventuell tillatelse til endring, flytting eller riving blir gitt. For bygninger oppført før 1850 skal verneverdien vurderes.

STM: Programområdet Samfunn, teknikk og miljø

VA: Vann og avløp

VIB: Vestfold Interkommunale Brannvesen

VGS: Videregående skole

Lover og forskrifter vist til i planen

- [Plan- og bygningsloven](#)
- [Byggteknisk forskrift 2017 \(TEK17\)](#)
- [Konsesjonsloven](#)
- [Veglova](#)

Innhold

1. GRUNNLAG	6
1.1 HVA ER HELHETLIGE PLANER?	6
1.2 ARBEIDET MED HELHETLIG EIENDOMSPLAN	7
2. OM KOMMUNENS EIENDOMSFORVALTNING	14
2.1. Organisering av eiendomsforvaltningen	14
2.2. Oppfølging av vedtatt eiendomsstrategi	15
3. EIENDOMSOVERSIKT	17
3.1. Kommunens bygningsmasse	17
3.2. Lokaler som leies av kommunen	36
3.3. Eiendommer uten bygningsmasse	37
3.3. Veier, grøntareal og teknisk infrastruktur	48
4. FORSLAG TIL EIENDOMSSALG	50
4.1. Juridiske og praktiske rammer for salg	50
4.2. Vurdering av salgsaktuelle eiendommer	51
4.3. Eiendommer med potensiale for salg på sikt	60
5. VEDLIKEHOLDSPLANER	62
5.1. Generelt om vedlikehold og vedlikeholdsplaner	62
5.2. Vedlikeholdsplaner for eiendommer som skal beholdes	63
5.3. Energiøkonomiserende tiltak (ENØK)	67
6. ØKONOMI	70
7. OPPFØLGNING	73
8. KOMMUNEDIREKTØRENS ANBEFALINGER	74
VEDLEGG	74

1. GRUNNLAG

1.1 HVA ER HELHETLIGE PLANER?

En helhetlig plan er et overordnet rammeverk som gir føringer for kommunens virksomhet og beslutninger. Hensikten er at innbyggerne skal få tilgang til nødvendige tjenester av tilstrekkelig kvalitet på en effektiv og rettferdig måte.

De helhetlige planene i Holmestrand kommune er bestilt av kommunestyret og skal være sentrale i virksomhetsplanleggingen på lang sikt. Alle er forankret i kommuneplanen. De inneholder mål, strategier og faglige standarder som gir grunnlag for politiske beslutninger, og sikrer effektive tjenester til innbyggerne innenfor gjeldende budsjettammer.

Planene

- Inkluderer strategier for effektiv bruk av tilgjengelige ressurser (menneskelige, økonomiske og materielle) for å sikre at tjenestene leveres på en kostnadseffektiv måte.
- Vurderer både kort- og langsiktige behov i kommunen og tar sikte på å legge til rette for bærekraftig utvikling over tid.
- Fremmer tverrfaglig samarbeid mellom ulike virksomheter for å sikre at tjenestene leveres på en sømløs og koordinert måte.
- Tar hensyn til innbyggernes behov og søker å tilby tjenester som er relevante og tilpasset.

Formål

- Identifisere og implementere tiltak for å forbedre organisasjonens effektivitet og struktur.
- Sikre bedre ressursutnyttelse og optimalisering av arbeidsprosesser.
- Innbyggerperspektiv og tjenestekvalitet skal ivaretas så godt som mulig.
- Prosjektet skal gi løsninger som står seg over tid.
- Konsekvenser av endringer, positive og negative, skal kartlegges.
- Ivareta reduksjon i bygningsmassen iht. vedtatt eiendomsstrategi.
- Ivareta mål satt i arbeidsgiverpolitikken.

Mål

- Holmestrand fremstår som én kommune.
- Kommunens driftsresultat er 1,75 pst.
- Holmestrand kommune yter kvalitativt gode tjenester innenfor gjeldende rammer, ref. mål i [Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034](#).

Helhetlige planer for *Oppvekst og Helse, omsorg og mestring* ble vedtatt i kommunestyret høsten 2024. I 2025 behandles Helhetlig plan *Oppvekst II* og tilsvarende planer for *Strategi og virksomhetsstyring* og *HR og stab*, samt *Samfunn, teknikk og miljø*. Planen for *Samfunn, teknikk og miljø* ble behandlet i foregående møterekke. Som nevnt ovenfor besluttet også kommunestyret, i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2025–2028, at det skal legges fram en helhetlig plan for eiendom før årets budsjettbehandling.

1.2 ARBEIDET MED HELHETLIG EIENDOMSPLAN

I Handlingsprogram 2025-2028 og budsjett 2025 ([KS 121/24](#), 18.12.2024) vedtok kommunestyret at det i løpet av høsten 2025 skal fremlegges helhetlig plan for salg og forvaltning av kommunal eiendomsmasse:

«Det skal i løpet av høsten 2025, før budsjettbehandlingen, fremlegges helhetlig plan for salg og forvaltning av kommunal eiendomsmasse. Til fremleggelsen skal følgende redegjøres spesifikt:»

- *Kommunens behov for den aktuelle eiendom*
- *Kommunens vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov for den aktuelle eiendommen*
- *Vurdering av salgsverdi, herunder vurdering av om det bør foretas endringer knyttet til eiendommens regulering eller andre forhold for å maksimere salgsverdi*
- *Langsiktig plan for investering og vedlikehold av kommunal eiendomsmasse for de eiendommer man skal beholde med sikte på å holde kommunens langsiktige FDV kostnader lavest mulig, her skal også ENØK-tiltak, investering i solcellepaneler og lignende vurderes.»*

Eiendomsplanen vil tar for seg disse problemstillingene og ser på løsninger for å nå målene som er satt i eiendomsstrategien. Herunder ser planen på muligheten for å selge overflødig bygningsmasse, ubebygde areal og areal med utbyggingspotensial.

Av hensyn til trangere økonomiske rammer har det vært viktig å identifisere eiendommer som ikke (lenger) anses strategisk viktig for kommunen. Målet er både å se på mulig innsparingspotensial og potensielle salgsinntekter. Kommunedirektøren har derfor utarbeidet en oversikt over bebygde og ubebygde eiendommer som ikke inngår i kommunens primære tjenesteyting og som kan vurderes for salg. Kommunedirektøren har også sett på mulighetene for samlokalisering for slik å kunne redusere kommunens eiendomsmasse.

Vurderingen av hvilke eiendommer som kan selges er gjort med utgangspunkt i kommunens eiendomsstrategi, kommuneplanens samfunns- og arealdel, boligsosial handlingsplan og programområdenes helhetlige planer. Beliggenhet, reguleringsstatus, antatt utviklingspotensial og fremtidige kommunale behov er vektlagt. Det er også i saken fremhevet eiendommer som vil kunne være umiddelbart salgbare, med tanke på salg i løpet av 2026.

Kommunen har ca. 127.000 m² BTA formålsbygg. Saken inneholder flere formålsbygg som anbefales solgt. Disse formålsbyggene er enten ikke strengt nødvendige for daglig tjenesteproduksjon, eller skal bidra til å redusere vedlikeholdsetterslep og kommunens totale areal. Formålsbygg som frigjøres ved innflytting i nytt rådhus, er innarbeidet i listen over det som foreslås solgt.

Kommunen har i dag en ordning der boligporteføljen er delt mellom kommunen og tre stiftelser, hvor Holmestrand boligstiftelse er den største. I helhetlig plan 2026-2029 *Samfunn, teknikk og miljø* (heretter kalt STM-planen) anbefales det å se på mulighetene for å samle boligporteføljen i kommunen, for eksempel i et kommunalt foretak. Dersom dette blir vedtatt, må det igangsettes en prosess for utarbeidelse av en eiendomsstrategi for de kommunale boligene. *Eiendomsplanen* behandler ikke boligporteføljen i detalj, men omtaler kommunens boliger der det er aktuelt å vurdere salg.

Kommunen eier også en rekke ubebygde eiendommer. Dette er tomteområder og enkelttomter der noe er teknisk salgsklart, og noe krever mer tilrettelegging. Dette er også grøntareal/LNF, veier, badeplasser mv. Disse omtales til en viss grad for å gi en oversikt over de ulike eiendomstypene kommunen besitter, og der det kan være aktuelt med salg. Interessen for å kjøpe et LNF-område er generelt lav, med mindre man er en aktiv landbruksutøver eller har andre spesifikke planer som kan godkjennes i et slikt område.

Kommunen eier også til sammen ca. 21.000 dekar skog. Av dette utgjør naturreservater og båndlagte områder ca. 5.500 dekar. Ytterligere ca. 1.740 dekar inngår i en verneprosess som trolig blir avsluttet i 2025. Skogen driftes profesjonelt av egen administrasjon med basis i økonomisk forsvarlig drift.

En oversikt over alle eiendommer hvor kommunen står oppført som hjemmelshaver, ligger vedlagt denne planen. Denne er hentet ut fra kommunens kartløsning og bearbeidet så langt det har latt seg gjøre, men det kan være feilkilder.

Bestillingen fra kommunestyret omfatter en langsiktig vedlikeholdsplan. Det er utarbeidet vedlikeholdsplaner som strekker seg fram til og med 2028. Planene gir en strukturert oversikt over forventede vedlikeholdsbehov og tiltak, og skal bidra til god ressursstyring, verdibevaring og forutsigbarhet i eiendomsforvaltningen. Av kapasitetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utarbeide detaljerte planer utover denne perioden. Langsiktige vedlikeholdsplaner har flere fordeler, blant annet at de gir bedre økonomisk oversikt, reduserer risikoen for akutte feil og bidrar til mer effektiv drift. Samtidig innebærer slike planer også noen utfordringer, som usikkerhet knyttet til fremtidige behov, risiko for overvedlikehold og behov for jevnlig revisjon. Planen vil derfor oppdateres og videreutvikles i takt med endringer i eiendomsporteføljen, teknologisk utvikling og tilgjengelige ressurser.

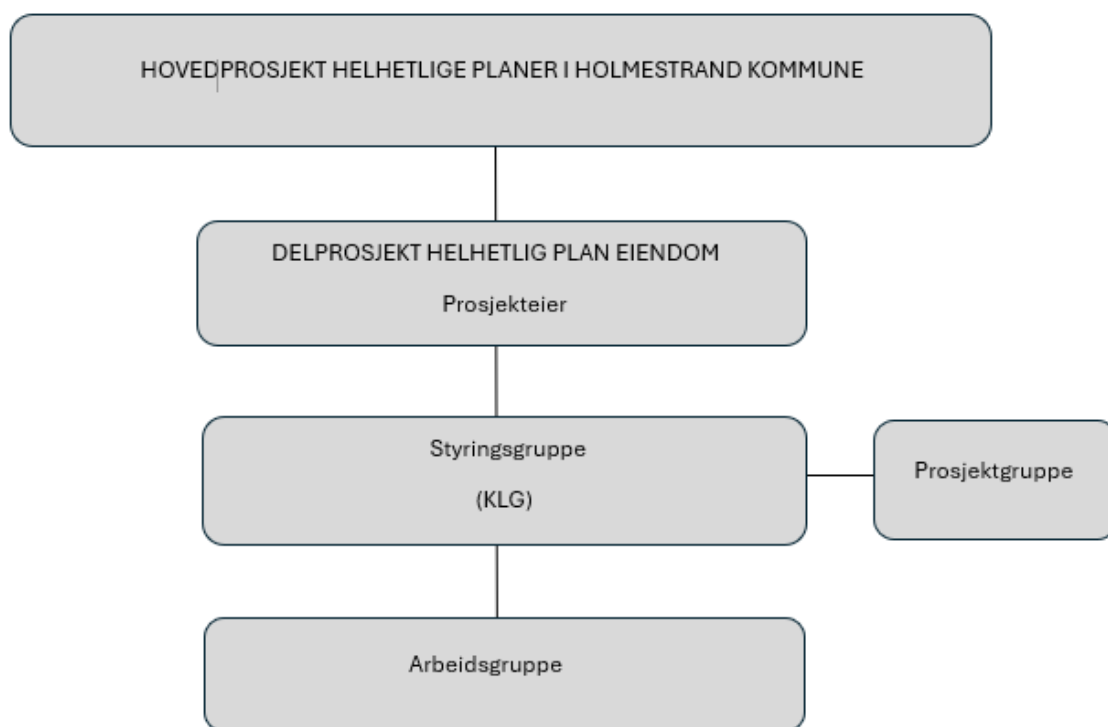
Prosess

Arbeidet med en gjennomgang av eiendomsforvaltningen og vurdering av mulige salgsobjekter ble påstartet som del av prosjektet som jobbet med *STM-planen*. Forarbeidene startet allerede forsommeren 2024, og eiendomstemaene ble behandlet bredt i *STM-planens* kapittel 2.2 om tiltak knyttet til eiendomsforvaltningen. Høsten 2024 vedtok kommunestyret at det skulle utarbeides en egen helhetlig plan for eiendom, med fremleggelse høsten 2025. Tiltak knyttet til eiendomssalg og eiendomsforvaltning ble da løftet ut av *STM-planen* og videreført i en egen prosjektgruppe for *eiendomsplanen*.

STM-planen fungerer som et viktig kunnskapsgrunnlag for *eiendomsplanen*. Flere analyser og vurderinger som ble påbegynt i STM-prosjektet, danner grunnlaget for tiltakene i denne planen. Eksempler på dette er reduksjon av eiendomsmassen som virkemiddel for å nå vedlikeholdsmålene i eiendomsstrategien, økonomiske effekter av salg av bygg med anslåtte innsparinger på FDV-kostnader, en vurdering av at samlokalisering av tekniske sentrale ikke er å anbefale på nåværende tidspunkt av hensyn til kommuneøkonomien m.m.

STM-planen peker også på at ytterligere innsparinger og effektiviseringer i programområdet STM forutsetter vedtak om salg av bygg i *eiendomsplanen*. Disse to planene må derfor ses i sammenheng og utgjør til sammen et helhetlig grunnlag for strategisk utvikling av kommunens eiendomsforvaltning.

Planarbeidet er et delprosjekt under kommunedirektørens hovedprosjekt for helhetlige planer. Organiseringen er vist under. Kommunedirektørens ledergruppe (KLG) har vært styringsgruppe for arbeidet, og derunder har det vært en egen prosjektgruppe bestående av kommunalsjef for *Strategi og virksomhetsstyring*, assisterende kommunalsjef for *Samfunn, teknikk og miljø* og en budsjettrådgiver. En arbeidsgruppe bestående av assisterende kommunalsjef, budsjettrådgiver og to saksbehandlere fra *Samfunn, teknikk og miljø* har jobbet tett sammen for å vurdere eiendomsmassen, i god dialog med ressurspersoner fra alle programområdene. Vedlikeholdsplanene er jobbet fram av teknisk eiendomsforvalter, i samspill med driftspersonell fra *Byggheldrift* og *Utedrift*. Verneombud og tillitsvalgte har blitt påkoblet gjennom kontaktmøter innen *Samfunn, teknikk og miljø*. Det har også sittet tillitsvalgt og verneombud i de innledende arbeidsgruppene som drøftet tiltak knyttet til reduksjon av eiendomsmasse.



Prosjektorganiseringen

Strategiske mål og prinsipper

I 2021 vedtok kommunestyret en eiendomsstrategi ([KS 101/21](#), 23.06.2021). Denne lyder slik:

Holmestrand kommune vedtar følgende eiendomsstrategi for sine formålsbygg:

- 1. Arealbehovet søkes redusert med 10 % innen 2025 til ca 4,0 kvm/innbygger.*
- 2. Vektet tilstandsgrad for formålsbyggene skal ligge på 1,2 og akseptnivå per bygg skal ikke overstige tilstandsgrad 1,7.*
- 3. Vedlikeholdsnivået per bygg skal innen 2025 utgjøre 175 kr/kvm per år for å opprettholde bygningsstandarden.*
- 4. Det utarbeides en forvaltnings- og utviklingsplan for de kommunale byggene for å avgjøre framtidig bruk, samt plan for porteføljen rehabilitering og avhending. Forvaltnings- og utviklingsplanen kan brytes ned i delplaner per programområde, og framlegges for kommunestyret til vedtak.*
- 5. Investeringsbehovet for oppgradering og vedlikeholdsnivået for de kommunale formålsbyggene innarbeides i de fire-årige handlingsplanene og årsbudsjettene.*
- 6. Det igangsettes en prosess for teknisk vurdering med påfølgende eiendomstrategi for de kommunale boligene etter samme modell som formålsbyggene, som dekkes av engangsmidler kommunereform.*
- 7. Som en del av vurdering og strategi, skal forholdene leie kontra eie være en del av vurdering og strategi videre.*

Eiendomsstrategien gjelder for kommunens formålsbygg. Målene i strategien er ennå ikke nådd. Stadige kutt i vedlikeholdsbudsjettet har gjort det vanskelig å nå målene knyttet til vedlikehold og tilstandsgrad. Vedlikeholdsbudsjettet for 2025 innebærer at det er avsatt 77,3 kr/m². Dette er knapt halvparten av det vedlikeholdsnivået som er vedtatt i eiendomsstrategien. I [Handlingsprogram 2025-2028](#) er det synliggjort under ønskede tiltak at vedlikeholdsbudsjettet må tilføres 13,4 mill. kroner i året fra 2025 for å nå opp til et vedlikeholdsnivå på 175 kr/m² per år. Det er også synliggjort et årlig behov anslått til i overkant av 105 mill. kroner for å hente inn vedlikeholdsetterslepet. Dette er ikke inntatt i budsjettet. Uten disse budsjettmidlene er det ikke mulig å komme opp på vedtatt vedlikeholdsnivå. En vesentlig reduksjon av bygningsmassen vil imidlertid være til god hjelp for å kunne nærme seg et akseptabelt vedlikeholdsnivå for de byggene kommunen velger å beholde.

Eiendomsplanen tar sikte på å nå målene i eiendomsstrategien så langt det lar seg gjøre. Videre tar planen sikte på å legge til rette for en eiendomsforvaltning som skal være bærekraftig, kostnadseffektiv og tilpasset samfunnets behov.

Følgende prinsipper legges til grunn for vurderingene i planen:

- Eiendommer kommunen bruker og planlegger å bruke i framtiden skal beholdes.
- Eiendommer som er dyre å drifte og som kommunen ikke har bruk for i sin daglige virksomhet, foreslås i utgangspunktet solgt – unntak forekommer der kommunen har forpliktelser overfor brukerne av eiendommen.
- Det er vurdert om samlokalisering kan være hensiktsmessig for å oppnå bedre ressursutnyttelse knyttet til drift og vedlikehold av eiendommene.

Det er vurdert om samlokalisering kan være hensiktsmessig for å oppnå bedre ressursutnyttelse knyttet til drift og vedlikehold av eiendommene. I arbeidet med eiendomsplanlegging er det også sett hen til hva som lønner seg mest – å eie byggene selv, eller å leie lokaler ved behov. Dette er en del av den overordnede eiendomsstrategien. Hva som er mest gunstig, vil variere fra tilfelle til tilfelle. Å eie kan være smart på lang sikt, særlig hvis bygget har god teknisk tilstand, ligger strategisk til og brukes jevnlig. Samtidig kan det være mer fleksibelt og økonomisk fornuftig å leie, spesielt hvis behovene endrer seg, eller hvis det er snakk om midlertidige løsninger.

Uavhengig av om kommunen eier byggene selv eller leier lokaler, må driftskostnadene dekkes. Det kan skje gjennom egen drift og forvaltning, eller ved at utleier fakturerer for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) som en del av leieavtalen. Leie er derfor ikke nødvendigvis billigere enn eie – det er bare en annen måte å organisere kostnadene på. Det er viktig å være klar over dette når ulike alternativer vurderes, slik at beslutninger tas med utgangspunkt i både økonomi, fleksibilitet og langsiktige behov.

Tidligere saker om eiendomsforvaltning og salg av kommunale eiendommer

Bystyret sak 011/236¹ (06.04.2011, gml. Holmestrand kommune): Plan for salg av kommunale eiendommer 2011. Her blir blant annet klubbhuset på Gullhaug og garderobeanlegget på Hvitstein stadion vedtatt lagt ut for salg/overdragelse.

[KS 126/18](#) (24.10.2018, gml. Holmestrand kommune): Sambruk Backergården. Kommunestyret vedtok å opprette samlokalisering av Psykisk helse og kultur i Backergården, samt møteplass for ungdom i Backergården.

¹ Ikke lenger tilgjengelig i kommunens innsynsløsning.

KS 061/18 (18.09.2018, gml. Sande kommune)²: Strategi for salg av kommunal eiendom. Vedlagt saken var Strateginotat for salg av kommunale eiendommer datert august 2018. I strateginotatet listes det opp kommunale boligeiendommer, tomteareal og sentrumstomter i Sande som foreslås solgt. Her nevnes blant annet tomteareal ved Sandehallen, Fila/torget, teknisk sentral i Revåveien, Empus-tomten (i dag Energihuset), parkeringsplassen ved Energihuset med tilstøtende eiendommer, Prestegårdsalleen 10 (Kulturskolen), administrasjonsbygget i Sande, kommuneskogen og tomt ved Bjørnstadfeltet. Det er bemerket i notatet at flere av tomtearealene ikke vil kunne selges før ny kommuneplan er vedtatt. Strateginotatet ble vedtatt.

[KS 076/19](#) (04.09.2019, gml. Holmestrand kommune): Potensielle salgsobjekter i Holmestrand. Oversikt over mulige salgsobjekter tatt til orientering. Eiendommer som listes opp er blant annet Øvre Gausenvei, Neperud allé 12, Ekelundveien 1, Nordre Berg, Hauane 5 (skolestua Eidsfoss), Hofveien 8, Hofveien 12-30, Smibakken 16, Kårby og Holmestrand rådhus.

[KS 088/19](#) (23.10.2019, gml. Holmestrand kommune): Forvaltningsrevisjon «Eiendomsforvaltning». Kommunestyret sluttet seg til kontrollutvalgets vedtak og revisors anbefalinger knyttet til eiendomsforvaltning. Det fremgår av kontrollutvalgets vedtak at rådmannen i sin uttalelse til forvaltningsrevisjonsrapporten fant revisjonens anbefalinger konstruktive, og at de dannet grunnlag for den videre utviklingen av eiendomsforvaltningen i kommunesammenslåingen 01.01.2020.

[KS 108/20](#) (24.06.2020): Salg/avhending av kommunale eiendommer. Kommunestyret vedtok at kommunedirektøren skulle utrede ulike konsepter som bidrar til arealfortetting gjennom samlokalisering av dagens administrasjon i ett bygg, samt at kommunedirektøren skulle gjennomføre en gevinst- og synergianalyse gjennom fortetting av arealer til en teknisk sentral i Holmestrand kommune.

[KS 172/20](#) (28.10.2020): Salg av kommunale eiendommer. Kommunestyret vedtok å selge eiendommer nevnt i fremlagte oversikt. Eiendommene i oversikten var blant annet Øvre Gausen vei, Breidablikkveien tomt nr. 38, tomt i Hemsveien, tomt i Prestegårdshagen, Veset, tomteområde Kårby, Ekelundveien 1, Hofveien 8 og Hofveien 12-30. Kommunedirektøren ble gitt fullmakt til å selge eiendommene på det åpne markedet. Kommunedirektøren ble bedt om å gjennomføre salg først når det var funnet hensiktsmessige løsninger for leietakerne.

[KS 192/20](#) (02.12.2020): Fremtidig strategi for Holmestrand kommunes eiendomsforvaltning. Kommunestyret vedtok blant annet at kommunedirektøren skulle utarbeide en samlet eiendomsoversikt over teknisk tilstand, samt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov med kostnadsestimer for kommunens formålsbygg, i tillegg til å utarbeide et forslag til mål og strategi for eiendomsforvaltningen.

[KS 101/21](#) (23.06.2021): Eiendomsstrategi i Holmestrand kommune. Saken var et svar på bestillingen i KS 192/20. Til saken var det innhentet en rapport fra konsultentselskapet HR Prosjekt (HRP). Kommunestyret vedtok blant annet at arealbehovet søkes redusert med 10 % innen 2025 til ca. 4 kvm/innbygger, at vektet tilstandsgrad for formålsbyggene skal ligge på 1,2 og at vedlikeholdsnivået per bygg innen 2025 skulle utgjøre 175 kr/kvm for å opprettholde bygningsstandarden.

[KS 102/21](#) (23.06.2021): Konseptvalgutredning administrasjonsbygg i Holmestrand.

[KS 147/21](#) (20.10.2021): Konseptvalg - administrasjonsbygg Holmestrand. Kommunestyret vedtok å leie nytt administrasjonsbygg. Samtidig vedtok kommunestyret at Biorama skal bevares som kommunens kulturhus og at Herredshuset i Hof ikke skal selges.

² Ikke lenger tilgjengelig i kommunens innsynsløsning. Ligger som vedlegg til planen.

[KS 199/21](#) (15.12.2021): Salg av kommunale eiendommer. Kommunestyret vedtok å selge kommunale utleieboliger som var vanskelig å tildele. Samtlige er i dag solgt.

[KS 210/21](#) (15.12.2021): Handlingsprogram 2022-2025 – budsjett 2022. Her ble det blant annet vedtatt at kommunedirektøren skulle fremlegge en plan for aktuelle strukturelle grep innenfor teknisk sektor med sikte på å oppnå aktuelle innsparinger. Eksempelvis samlokalisering av tekniske sentraler.

[KS 191/23](#) (13.12.2023): Leie av nytt rådhus i Holmestrand sentrum. Kommunestyret vedtok i tillegg til leie av nytt rådhus at det skulle legges fram en egen sak om bruk av Backergården og at det skulle legges fram en egen sak om salg og eventuelt etterbruk av eksisterende administrasjonsbygg og rådhus.

[KS 021/24](#) (13.03.2024): Salg av kommunale eiendommer. Kommunestyret vedtok å selge kommunal eiendom iht. foreslåtte anbefaling. Foreslåtte eiendommer var tomteområde Veset, tidligere idrettsanlegg Voldshagan 23, tomteområde Nordre Berg, Prestegårdsalleen 10 (Kulturskolen) og Hofveien 8. Tomteområde Veset, som var foreslått, ble tatt ut for salg til etter at helhetsplanen Helse og Boligpolitisk temaplan var fremlagt. Kommunedirektøren ble gitt fullmakt til å selge eiendommen innenfor 80 pst. av gjeldende takst/markedsverdi. Det ble videre vedtatt følgende: *«Kommunen skal ved salg av eiendom i det enkelte prosjekt der dette er aktuelt vurdere muligheten til å selge tomter som har nærhet til nødvendig infrastruktur (innenfor 350m fra tomtegrense) som enebolig tomter uten byggeklausul. Tomtene skal leveres ferdig fradelt, oppmålt og regulert komplett med infrastruktur som vei, VA og EL. Kommunen utreder selv hva som er best formålstjenlig i forhold til inntjeningen på de utvalgte områdene. Inntjeningen må være bedre enn 50% mer enn tomt/området solgt uten regulering eller fradeling. Ved salg av komplett regulerte og opparbeidede tomter skal man ha min. 65% andel til enebolig.»*

Økonomiske konsekvenser

Reduksjon av kommunens eiendomsmasse forventes å redusere kostnader til drift og vedlikehold, særlig for eiendomsenheten. Dette skjer gjennom flere mekanismer:

1. Reduserte vedlikeholdskostnader

Kommunale bygg krever jevnlig vedlikehold, inkludert tekniske oppgraderinger, sikkerhetstiltak og generelle reparasjoner. Ved å selge eller avhende bygg som ikke lenger er strategisk nødvendige, kan kommunen redusere disse kostnadene betraktelig. Dette frigjør midler som ellers ville gått til drift og vedlikehold.

2. Lavere administrasjonskostnader

Eiendomsforvaltning innebærer betydelig administrativt arbeid, inkludert kontraktsoppfølging, teknisk drift, rapportering og koordinering med brukere. Ved å redusere antall bygg, kan kommunen effektivisere organisasjonen og redusere behovet for administrativ kapasitet.

3. Lavere finansutgifter

Inntekter fra salg av eiendom kan avsettes i investeringsfond og benyttes til fremtidige investeringer. Midlene fra fondet kan bidra til å finansiere nye investeringsprosjekter og redusere behovet for låneopptak. Dette gir lavere rente- og avdragsutgifter over tid, og styrker den økonomiske bærekraften.

Disse mekanismene gjør at kommunen kan stå friere til omdisponering av midler mellom programområdene. I tillegg til kostnadsreduksjon, gir salg av eiendom også strategiske fordeler knyttet til kapitalfrigjøring og utvikling:

1. Frigjøre kapital til investeringer

Kapitalen som frigjøres ved salg av eiendom kan omdisponeres til investeringer i andre programområder, som:

- Oppgradering av skolebygg og barnehager for å møte fremtidige behov.
- Digitalisering og teknologiske løsninger som effektiviserer tjenesteleveransen.
- Helse- og omsorgstjenester, for eksempel investering i velferdsteknologi eller oppgradering av institusjoner.

2. Styrking av tjenestekvalitet og brukeropplevelser

Ved å prioritere investeringer i kjerneområder fremfor eiendomsforvaltning, kan kommunen forbedre tjenestekvaliteten. Dette kan gi bedre opplevelser for innbyggere, mer målrettet ressursbruk og økt tillit til kommunen.

3. Strategisk by- og tettstedsutvikling

Salg av eiendom kan også bidra til å frigjøre arealer for boligbygging, næringsutvikling eller offentlige formål. Dette kan styrke lokal samfunnsutvikling og bidra til mer helhetlig arealplanlegging.

Ved å gjennomføre de eiendomssalgene som kommunedirektøren legger opp til i *eiendomsplanen*, forventes det at kommunen kan styrke sin økonomiske situasjon gjennom både engangsinntekter og varige reduksjoner i driftskostnader. Tabellen nedenfor gir et konkret bilde av den påvirkningen salgene forventes å få på kommuneøkonomien, og synliggjør det samlede potensialet for salgsinntekter (investeringsmidler) og effektivisering av eiendomsdriften i form av reduserte FDV-kostnader (driftsmidler).

	2026	2027	2028	2029	Sum
Potensiell salgsinntekt	-36.100	-92.500	-10.000	-27.500	-166.100
Nettoeffekt av driftstiltak	-988	-2.176	-2.826	-3.416	-

Tabell 1: Oversikt over potensielle salgsinntekter og reduserte driftskostnader ved salg iht. forslagene i eiendomsplanen. Tall i tusen. I tillegg tilkommer ca. 3,5 mill. kroner i reduserte FDV-kostnader for rådhuset og Sande administrasjonsbygg. Besparelsen for disse byggene er en del av STM-planen og er derfor ikke medtatt her.

Salg av de foreslåtte eiendommene vil redusere kommunens formålsbygg med om lag 17.000 m², tilsvarende en nedgang i bygningsmassen på ca. 13 pst. Mange av byggene som foreslås solgt har blant de dårligste tilstandsgradene i kommunens portefølje, og salget vil derfor bidra til å redusere det samlede vedlikeholdsetterslepet.

I løpet av handlingsprogramperioden er det beregnet at reduksjonen vil gi en samlet besparelse på ca. 7 mill. kroner i FDV-kostnader. Av dette utgjør vedlikeholdskostnader omtrent 1,3 mill. kroner, basert på et gjennomsnittlig vedlikehold på 77,3 kr/m².

Etter salgene vil kommunen stå igjen med ca. 4,1 m² formålsbygg per innbygger, og nærmer seg dermed målet i eiendomsstrategien om 4 m² per innbygger. Det presiseres at beregningen kun inkluderer bygningsmasse kommunen selv eier.

Når man også hensyntar kommunens leide lokaler, samt at kommunen fra høsten 2026 skal leie nytt rådhus på ca. 6 000 m², fremstår det som desto viktigere å gjennomføre de foreslåtte salgene. Kommunen er fortsatt et godt stykke unna målet i eiendomsstrategien, og salgene vil være et nødvendig grep for å redusere bygningsmassen og tilpasse eiendomsporteføljen til strategiske mål.

2. OM KOMMUNENS EIENDOMSFORVALTNING

2.1. Organisering av eiendomsforvaltningen

Forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eiendomsmasse hører innunder programområdet Samfunn, teknikk og miljø. Virksomhet *Eiendom, drift og samferdsel* har ansvaret for den administrative oppfølging og løpende drift av kommunens eiendommer.

Drift av eiendom omfatter alle oppgaver og rutiner som er nødvendig for at bygninger skal fungere som planlagt. Dette omfatter blant annet løpende drift, renhold, energi, vann, avløp og renovasjon.

Vedlikehold er arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på bygningen på fastsatt nivå, dvs. de tiltak som er nødvendige for å sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten (planlagt vedlikehold og utskiftninger).

Definisjonene er hentet fra sluttrapport for revisjon av eiendomsforvaltningen i sak [KS 088/19](#) (23.10.2019, gml. Holmestrand kommune).

Eiendomsforvaltning omfatter administrasjon, drift og vedlikehold av alle typer fast eiendom som kommunen eier, herunder både bebygde og ubebygde eiendommer. De som jobber med eiendom administrativt, er en fagleder for eiendomsforvaltning, en saksbehandler, en teknisk eiendomsforvalter og en vedlikeholdsansvarlig. I prosjektavdelingen jobber tre ansatte primært med nybygg og utvikling av kommunale bygg og utearealer. På driftssiden følges eiendommene opp av avdelingene *Byggdrift* og *Utedrift*. *Byggdrift* har ansvaret for drift og vedlikehold av de kommunale byggene med tilstøtende grøntarealer og består av 17 ansatte. *Utedrift* har ansvaret for drift og vedlikehold av kommunale veier, drift og vedlikehold av kommunale idrettsanlegg, parker, uteområder og skjærgårdstjenesten med mer og består av 14 ansatte.

Renhold på byggene gjennomføres av virksomhet *Service og renhold*.

Eiendomsforvaltningen har et bredt spekter av arbeidsoppgaver som skal sikre effektiv forvaltning av kommunens eiendommer. Oppfølging av eiendomsporteføljen innebærer å følge opp kommunens eiendomsstrategi, oppfølging av alle formålsbygg og boliger, samt å sikre at forskriftskrav innen miljørettet helsevern, brann og elektro blir overholdt. Arbeidsoppgavene inkluderer kjøp og salg av fast eiendom, administrasjon av kommunens forsikringsavtaler, forhandling og reforhandling av leiekontrakter, løpende vurderinger av drifts- og vedlikeholdsbehov for å sikre at eiendommene blir tilstrekkelig vedlikeholdt og at eventuelle problemer blir raskt løst, tilsyn med tomgangsboliger og oppfølging av avtaler knyttet til brukeravtaler på formålsbyggene. Eiendomsforvaltningen skal også representere kommunen som grunneier, og følger også opp avtaler om bruk av kommunal grunn. Korttidsleie av kommunal eiendom og lokaler administreres av *Kulturkontoret* (i programområdet *Oppvekst*) og via kommunens book up-system.

Den delen av eiendomsforvaltningen som spesifikt er rettet mot administrasjon og vedlikehold av kommunale utleieboliger, omtales gjerne som boligforvaltningen. Der ligger oppgaver som administrativ oppfølging av utleieboligene med inn- og utleieprosesser samt behandling av henvendelser og klager fra leietakere. Bestillinger, fakturabehandling og håndtering av strømabonnement for formålsbygg og boliger er også en viktig del av arbeidet. Kommunen har i dag en delt ordning for forvaltning av boligporteføljen. Kommunen eier og forvalter selv p.t. 219 boliger og leier 38 boliger for fremleie. Resten av boligporteføljen eies og forvaltes av tre stiftelser. *Holmestrand Boligstiftelse* er den største med en portefølje på ca. 250 boliger.

Kommunen har også inngått avtaler med utbyggere om oppføring av boliger hvor kommunen har rett til å tilvise leietakere.

2.2. Oppfølging av vedtatt eiendomsstrategi

Eiendomsstrategien for kommunens formålsbygg legger føringer for hvordan eiendomsporteføljen skal utvikles og forvaltes i årene fremover. Strategien inneholder konkrete mål knyttet til arealbruk, teknisk tilstand, vedlikeholds nivå og eierskapsstrategi. Under følger en oppsummering av hvordan de ulike strategipunktene følges opp i denne planen:

Målet om å redusere arealbehovet med 10 pst. innen utgangen av 2025 (en nedgang til 4 m² formålsbygg per innbygger) er ikke mulig å nå innenfor den gitte tidsrammen. Per andre kvartal 2025 har kommunen 4,69 m² per innbygger, og det må en reduksjon på om lag 18 700 m² til for å nå målet. Det vurderes likevel som realistisk å nærme seg dette arealbehovet i løpet av handlingsprogramperioden, forutsatt at det arbeides målrettet med avhending av bygg som ikke lenger er i bruk eller nødvendige for tjenesteytingen.

Målet for kommunens formålsbygg er en gjennomsnittlig tilstandsgrad på 1,2, og at ingen enkeltbygg overstiger tilstandsgrad 1,7. Dette nivået er ikke oppnåelig med dagens vedlikeholdsbudsjett. I 2021 fikk kommunen utarbeidet en rapport fra konsulentfirmaet HR Prosjekt (HRP) som kartla den tekniske tilstanden. Rapporten konkluderte med en samlet vektet teknisk tilstandsgrad på 1,52, og anslo et vedlikeholdsetterslep på ca. 771 millioner kroner (2021-kroner). Estimater var basert på tiltak som måtte til for å løfte bygningsmassen opp til det ambisjonsnivået som eiendomsstrategien legger opp til. Samtidig ble det understreket at beløpet var et grovt anslag, og at det måtte vurderes nærmere i det videre arbeidet med vedlikeholdsplaner.³ Det anslåtte vedlikeholdsetterslepet har vært synliggjort i budsjettforslaget som ønsket tiltak de to siste årene.

I etterkant av HRP-rapporten er det gjennomført en mer detaljert gjennomgang av bygningsmassen, og kommunen har utarbeidet vedlikeholdsplaner som gir et mer realistisk bilde av hva som er nødvendig å oppgradere. Av de tjue³ byggene som ble vurdert å ha en tilstandsgrad dårligere enn 1,7, er flere av byggene enten vedtatt solgt eller anbefales solgt i eiendomsplanen. Dette bidrar til å redusere det resterende vedlikeholdsetterslepet.

Strategien slår også fast at vedlikeholds nivået per bygg skal være 175 kr/m² innen 2025. I dag ligger nivået på ca. 77,3 kr/m². For å nå målet må enten bygningsmassen reduseres kraftig, eller vedlikeholdsbudsjettet økes til over 22 millioner kroner – en økning på rundt 125 pst. Dette viser at det er en tydelig sammenheng mellom arealreduksjon og muligheten til å opprettholde ønsket bygningsstandard.

Det er også et strategisk mål å utarbeide en forvaltnings- og utviklingsplan for kommunens bygg, som skal avklare fremtidig bruk og legge grunnlag for rehabilitering og avhending. Dette svares delvis ut i eiendomsplanen. I helhetlige planer for de ulike programområdene drøftes bruken av bygg, og dette videreføres og drøftes videre i eiendomsplanen.

³ Følgende bygg ble i HRP's rapport vurdert å ha en tilstandsgrad dårligere enn 1,7: Ekeberg skole (1,8), Driftslager Hof (Vikeveien 7 -1,8), Hvitstein stadion (1,8), Omsorgsboliger (snitt 1,8), Voldshagan klubbhus (1,9), Kjeldås skole (1,9), Haga barnehage (1,9), Biorama (1,9), Herredshuset (1,9), Brannvakta (Neperud Alle - 1,9), Botne skole (1,9), Hof barnehage (2,0), Kulturskolen (2,0), Rådhuset (2,0), Herredshuset – Sidebygning (2,0), Eidsfoss barnehage (2,1), Veset bo- og behandlingssenter (2,3), Hof barne- og ungdomsskole (2,3), Eidsfoss gamle skole/bibliotek (2,3) og Botne gymnas (2,4).

Investeringsbehov og vedlikeholdsnivå er synliggjort i budsjettarbeidet, men det har ikke vært økonomisk handlingsrom til å følge opp dette i praksis. Tvert imot har vedlikeholdsbudsjettet blitt redusert som følge av stram kommuneøkonomi.

Når det gjelder de kommunale boligene, legger strategien opp til at det skal gjennomføres en teknisk vurdering og utarbeides en egen strategi etter samme modell som for formålsbyggene. Dette arbeidet er påbegynt gjennom *STM-planen*, hvor det legges opp til å innhente en konsulentrapport som vurderer avvikling av boligstiftelsen og overføring av dens eiendeler til kommunen, enten til kommuneadministrasjonen eller til et kommunalt foretak. Det er hensiktsmessig å avvente teknisk vurdering av boligene til det foreligger et politisk vedtak om fremtidig boligorganisering.

Til slutt slår strategien fast at forholdet mellom leie og eie skal vurderes som en del av det videre strategiske arbeidet. Dette er hensyntatt i vurderingene som er gjort ved utarbeidelsen av eiendomsplanen, og drøftes nærmere der kommunedirektøren vurderer at dette kan være et reelt alternativ.

3. EIENDOMSOVERSIKT

Dette kapitlet gir en oversikt over eiendommer hvor kommunens står som hjemmelshaver. Kommunen eier i dag en rekke eiendommer, inkludert formålsbygg (skole, barnehager, sykehjem, administrasjonsbygg, kulturbygg m.m.), tekniske anlegg, boligtomter, grøntareal og offentlig infrastruktur.

Eiendommene er kartlagt etter hovedkategori (bygningssmasse, eiendommer uten bygninger m.fl.) og er delt inn i underkategorier som beskriver type bygg og type eiendom.

Kapitlet gir også en oversikt over lokaler som leies av kommunen (kap. 3.2.).

3.1. Kommunens bygningsmasse

Administrasjonsbygg

Oppsummering: Kommunen har i dag to administrasjonsbygg – rådhuset i Holmestrand og administrasjonsbygget i Sande. Det er vedtatt å samlokalisere kommunens administrative arbeidsplasser i et nytt rådhus i Holmestrand sentrum, med forventet innflytting høsten 2026. I den forbindelse skal det vurderes salg og etterbruk av dagens administrasjonsbygg. Administrasjonsbygget i Sande er planlagt solgt til Vestfold fylkeskommune, som har vedtatt å etablere ny videregående skole på eiendommen. Kommunen har ikke lenger behov for Holmestrand rådhus, men det må hensyntas at det er vedtatt at Biorama skal beholdes.

Et administrasjonsbygg er et bygg som rommer kommunens sentrale funksjoner, som ledelse, saksbehandling og støttefunksjoner. Kommunen har i dag to administrasjonsbygg: Rådhuset i Holmestrand og administrasjonsbygget i Sande.

Kommunestyret vedtok i oktober 2021 (KS 147/21, 20.10.2021) å gå videre med leie av rådhus som konsept for samlokalisering av kommunens administrative arbeidsplasser. Vedtaket bygget på en

konseptvalgutredning som konkluderte med at det mest hensiktsmessige

alternativet var å leie nye lokaler, fremfor å eie eller rehabilitere eksisterende bygg. I desember 2023 vedtok kommunestyret (KS 191/23, 13.12.2023) å inngå leieavtale med Bane NOR Eiendom som utleier av det nye rådhuset, som vil være lokalisert i Langgaten 2 i Holmestrand sentrum. Byggingen av det nye rådhuset er i gang, med forventet innflytting siste halvdel av 2026. Vedtaket om å leie nytt rådhus innebærer at kommunen ikke lenger har behov for dagens rådhus som rådhus. Det kan tenkes muligheter for kommunal etterbruk, og disse vil omtales nærmere under kap. 4. Rent økonomisk bør imidlertid eiendommen avhendes. Det må hensyntas at Biorama er vedtatt beholdt.

I forbindelse med vedtaket om å inngå leieavtale med Bane Nor, vedtok kommunestyret også at salg og eventuell etterbruk av eksisterende administrasjonsbygg og rådhus skulle legges fram i saken om oppfølging av vedtatt eiendomsstrategi våren 2024. Sak om oppfølging av vedtatt eiendomsstrategi er foreløpig ikke fremlagt, grunnet kapasitetsmessige hensyn.



Holmestrand kommune. Foto: Holmestrand kommune.

Fylkestinget i Vestfold vedtok i desember 2024 (fylkestingets sak [169/24](#)) at ny videregående skole skal lokaliseres i Prestegårdsalleen 35, hvor administrasjonsbygget i Sande (bygg A) i dag er lokalisert. Administrasjonen er i dialog med Vestfold fylkeskommune om inngåelse av kjøpekontrakt. Denne vil bli behandlet politisk. Fylkeskommunens behov for tomt inkluderer Bygg B (Sande helsestasjon m.m.) og småhusene (tomannsboligene) bak administrasjonsbygget. Helsestasjonen skal inn i nytt rådhus, og det jobbes med alternativ lokasjon for de øvrige tjenestene. Dette er nærmere redegjort for nedenfor under delkapittel om helsebygg.

Administrasjonsbygg				
Gnr/bnr.	Adresse	Sted	Brukere	Vurdering
127/89	Rådhusgaten 11	Holmestrand	Kommune-administrasjonen (rådhuset)	Ikke lenger behov for selve rådhuset etter innflytting i nytt rådhus. Eiendommen kan avhendes. Det må hensyntas at Biorama er vedtatt beholdt, se gen vurdering av Biorama nedenfor.
321/100	Prestegårdsalleen 35	Sande	Kommune-administrasjonen (bygg A)	Ikke lenger behov for bygningen etter innflytting i nytt rådhus. Vedtatt i fylkestinget at eiendommen skal brukes til ny videregående skole. Pågående dialog om salg. Et salg inkluderer bygg B, hvor helsestasjonen i Sande m.m. holder til.

Tabell 2: Kommunens administrasjonsbygg

Skoler

Oppsummering: Kommunen drifter i dag ni skoler. Det er vedtatt å utrede etablering av en ny kommunal skole i Klevjerhagen (Sande nord), som skal erstatte Galleberg og Kjeldås skoler. Dersom ny skole realiseres, anbefaler kommunedirektøren at de eksisterende skoletomtene selges, da lokalene ikke vurderes som egnet for videre kommunal bruk. For å sikre best mulig inntjening ved et eventuelt salg, foreslås omregulering av eiendommene og innhenting av ekstern verdivurdering. Kommunedirektøren vil legge fram en egen sak om dette når det foreligger endelig avklaring knyttet til ny skole i Klevjerhagen.

Kommunen drifter i dag ni skoler.

Kommunestyret behandlet i september 2024 ([KS 070/24](#), 11.09.2024) Helhetlig plan 2024-2034 *Oppvekst*. I den forbindelse vedtok kommunestyret å igangsette arbeidet med å etablere en kommunalt drevet skole i Klevjerhagen (Sande nord), som skulle erstatte Galleberg skole og Kjeldås skole. Samtidig ble kommunedirektøren bedt om å legge fram en sak om inntjeningsmuligheter og etterbruk av lokaler og tomter på tomtene for disse to skolene. En forutsetning for videre bruk var at det ikke legges til rette for skoleformål. Kommunestyret vedtok 17.09.2025 ([KS 064/25](#)) at kommunedirektøren skal komme tilbake med en sak om hvordan skole på Klevjerhagen kan realiseres. Denne saken vil komme til politisk behandling i november 2025, dvs. i samme møterekke som *eiendomsplanen*.

Kommunedirektørens gjennomgang av eiendommer og fremtidige behov viser at det ikke foreligger behov for å benytte lokalene verken innen helse- og omsorgstjenestene eller øvrige kommunale funksjoner. Selv innenfor de tjenesteområdene der kommunen i dag har kapasitetsutfordringer, vurderes skolebyggene som

lite egnet – enten på grunn av beliggenhet, bygningsmessig utforming eller manglende tilpasningsmuligheter. Dersom det vedtas å bygge ny skole på Klevjerhagen, vil derfor kommunedirektøren foreslå at skoletomtene selges.

For å sikre best mulig inntjening ved et eventuelt salg av skoletomtene, vurderes det som hensiktsmessig å gjennomføre en omregulering av eiendommene før de legges ut for salg. Kjeldås skole er på ca. 30 dekar (inkludert barnehagen⁴), mens Galleberg skole er på ca. 20 dekar.

I forbindelse med sak om ny skole på Klevjerhagen har kommunedirektøren vurdert at tomtene antakeligvis ikke har særlig stor økonomisk verdi, blant annet med henvisning til erfaringer fra nabokommuner som har hatt utfordringer med å selge nedlagte skoleeiendommer og fordi byggene har et stort vedlikeholdsetterlep. Denne vurderingen legges også til grunn her. Det er derfor ikke gjort konkrete verdivurderinger for disse tomtene på nåværende tidspunkt.

Det presiseres likevel at tomters verdi i stor grad avhenger av reguleringsstatus, beliggenhet og markedssituasjon. Dersom reguleringsformålet endres fra offentlig formål til boligformål, kan det oppstå et verdipotensial som ikke er synlig i dagens vurderinger. Dette gjelder særlig for eiendommer med attraktiv beliggenhet og god infrastrukturel tilgang.

Kommunedirektøren anbefaler at det ved eventuell omregulering og konkret salgsprosess innhentes ekstern verdivurdering for å sikre et realistisk og oppdatert bilde av markedsverdien. Herunder hvilke tiltak som kan gjøres for å optimalisere markedsverdien på eiendommene.

Kommunedirektøren vil komme tilbake til kommunestyret med en egen sak om dette når det foreligger endelig avklaring knyttet til ny skole i Klevjerhagen.

Skoler			
Gnr/bnr.	Skole	Sted	Vurdering av salg
2/21	Gjøklep ungdomsskole	Holmestrand	Beholdes for videre kommunal bruk.
2/16 m.fl.	Ekeberg skole	Holmestrand	Beholdes for videre kommunal bruk.
241/73 m.fl.	Hof skole	Hof	Beholdes for videre kommunal bruk.
356/67	Galleberg skole	Sande	Ved realisering av ny skole i Klevjerhagen, vil det ikke lenger være bruk for bygningen. Egen sak om vurdering av eventuelt salg når dette er avklart.
53/56 m.fl.	Botne skole	Holmestrand	Beholdes for videre kommunal bruk.
387/3	Kjeldås skole	Sande	Ved realisering av ny skole i Klevjerhagen, vil det ikke lenger være bruk for bygningen. Egen sak om vurdering av eventuelt salg når dette er avklart. Ved et salg må det vurderes om også barnehagetomta skal inkluderes.
419/22 m.fl.	Klokkerjordet skole	Sande	Beholdes for videre kommunal bruk.
427/16	Selvik skole	Sande	Beholdes for videre kommunal bruk.
70/1	Kleiverud skole	Holmestrand	Beholdes for videre kommunal bruk.

Tabell 3: Skolebygninger

⁴ Kjeldås barnehage er privat. Barnehagen leier bygg og uteareal av kommunen. Se også nedenfor under oversikten over barnehager.

Barnehager

Oppsummering: Kommunen drifter i dag sju kommunale barnehager og har leieavtale/festeavtale med to private barnehager. I Helhetlig plan 2025-2034 *Oppvekst II* (heretter kalt *Oppvekst II-planen*) foreslås det å fase ut Knutseskogen barnehage og vurdere ombruk eller salg av eiendommen, med mulighet for reetablering dersom behovet for barnehageplasser øker. Det må fremmes egen sak om eventuell ombruk eller salg etter endelig vedtak om utfasing. Øvrige kommunale barnehager foreslås videreført. Kjeldås barnehage (privat barnehage) ligger på samme eiendom som Kjeldås skole, og vurderes solgt sammen med skolen dersom det vedtas nedleggelse. Dette vil kreve dialog med barnehagen om videre leieforhold eller alternativ lokalisering.

Kommunen drifter i dag sju kommunale barnehager. I tillegg har kommunen leieavtaler/festeavtaler med to private barnehager.

I *Oppvekst II-planen* gjøres det en vurdering av barnehagestrukturen. Her foreslås det å fase ut Knutseskogen barnehage, og inkludere dagens barnehageareal som en del av Bassengparken inntil det eventuelt utarbeides andre planer for området. Det skal dog bemerkes at det i planen tas høyde for å reetablere Knutseskogen barnehage dersom behovet for barnehageplasser blir høyere enn forventet. Dette må tas med i betraktningen ved vurderingen av ombruk/salg av eiendommen.

Øvrige kommunale barnehager foreslås beholdt i *Oppvekst-planen*.

Kjeldås barnehage er en privat barnehage som drives av Velle. Barnehagen ligger på samme eiendom som Kjeldås skole. Dersom Kjeldås skole vedtas nedlagt, vil det være naturlig og økonomisk gunstig å selge barnehagen sammen med skolen. I så tilfelle bør det inngås dialog med barnehagen om enten å selge bygningen med en leieavtale eller tilby dem leie av et annet bygg, for eksempel Galleberg skole, forutsatt at de fortsatt ønsker å leie eiendom fra kommunen. Dette er forhold som må tas inn i vurderingen dersom det kommer et endelig vedtak om nedleggelse av disse to skolene.

Barnehager			
Gnr/bnr.	Barnehage	Sted	Vurdering av salg
1/340 m.fl.	Knutseskogen barnehage	Holmestrand	Foreslås utfaset i <i>Oppvekst II-planen</i> . Vurdering av ombruk/salg av eiendommen gjøres etter endelig vedtak om utfasing.
129/103	Gausetangen barnehage	Holmestrand	Beholdes for videre kommunal bruk.
241/169	Hof barnehage	Hof	Beholdes for videre kommunal bruk.
387/3	Kjeldås barnehage	Sande	Privat barnehage leier av kommunen. Avventer vedtak om Kjeldås skole.
38/60 m.fl.	Gullhaug barnehage	Holmestrand	Beholdes for videre kommunal bruk.
419/18 m.fl.	Haga barnehage	Sande	Beholdes for videre kommunal bruk.
426/60	Nordre Jarlsberg barnehage	Sande	Beholdes for videre kommunal bruk.
70/8	Kleiverud barnehage	Holmestrand	Beholdes for videre kommunal bruk.
78/125	Gaupås barnehage	Holmestrand	Fester fra kommunen. Festeavtale fra 1998 med 50 års festetid.

Tabell 4: Barnehagebygninger

Bygninger som benyttes av Helse, omsorg og mestring

Oppsummering: Kommunen har omfattende bygningsmasse knyttet til helse- og omsorgstjenester. Dette delkapitlet omtaler bygninger som primært brukes av helse. Hensyntatt vurderingene som er gjort i Helhetlig plan Helse, omsorg og mestring, vurderer kommunedirektøren at det er nødvendig å beholde alle disse byggene. Det kan bli aktuelt med ny vurdering når det er besluttet hvor nytt helsehus skal plasseres, og hvilke tjenester som skal inn der. I Sande mister helsetjenestene lokalene i Bygg B, og det vurderes alternative løsninger.

En betydelig andel av kommunens bygningsmasse benyttes i dag av *Helse, omsorg og mestring*. Dette gjelder blant annet bo- og behandlingssentre, dagsenter, heldøgns omsorgsboliger, omsorgsboliger for eldre og andre bygg knyttet til helse- og omsorgstjenester.

Kommunen har i dag tre bo- og behandlingssentre: **Sande bo- og behandlingssenter** (Sandetun), **Hof bo- og behandlingssenter** (Veset) og **Holmestrand bo- og behandlingssenter** (Rove). Alle tre tilbyr heldøgns omsorg og har ulike tilknyttede tjenester og kjøkken.

I Holmestrand er heldøgnsboligene fordelt på to lokasjoner: Rovebakken, som eies av kommunen, og 3-tallet, som eies av Holmestrand boligstiftelse. I Hof ligger heldøgnsboligene integrert i institusjonen. I Sande ligger heldøgnsboligene i området rundt Sandetun, hvor det også finnes flere ordinære kommunale boliger i tillegg til de åtte heldøgnsboligene.

Kommunen har flere boliger/leiligheter som er tilrettelagt for mennesker med funksjonsvariasjoner. Flere av disse eies av en stiftelse. Kommunen eier selv omsorgsboligene i Tunnelveien 44-46, Roveveien 17, og Prestegårdsalleen 17 og 19.

Backergården ligger midt i Holmestrand sentrum, og benyttes i dag av Psykisk helse og avhengighet og ungdomsklubben. Bygget er regulert til bevaring i kommunedelplan for bysentrum fra 2001 med tilhørende bestemmelser. Bygget er ansett å ha svært høy kulturminneverdi. Kommunestyret vedtok i sak [KS 191/23](#) (13.12.2023) at det skulle legges fram en egen politisk sak om bruk av Backergården våren 2024. En slik sak har p.t. ikke blitt lagt fram. I helhetlig plan 2024-2034 *Oppvekst* ([KS 070/24](#), 11.09.2024) er ungdomsklubben foreslått flyttet til Gjøklep-området. Dette vil tidligst kunne skje i 2029, ved eventuell overtakelse av lokalene etter Holmestrand videregående skole. Psykisk helse kan vurderes inn i helsehus dersom det legges til Ekeberg. Psykisk helse har p.t. ingen alternative lokasjoner, og Backergården bør derfor beholdes inntil videre. Av hensyn til transformasjonen rundt Langgaten i Holmestrand bør Backergården uansett beholdes inntil arbeidene er ferdigstilt, da dette potensielt vil kunne ha betydning for bygningens markedsverdi.

I Sande har *Psykisk helse og Rehabilitering og mestring* frem til nå hatt tilhold i **Bygg B** ved Sande administrasjonsbygg. Dette bygget er, som tidligere nevnt, planlagt benyttet av Vestfold fylkeskommune i forbindelse med etableringen av ny videregående skole. I lys av dette vurderer *Helse, omsorg og mestring* alternative lokaliseringer for de helsetjenestene som i dag holder til i Bygg B. Et aktuelt alternativ er Sandetun-området.

I tillegg benyttes **Rivelsrudhuset**, som også ligger på Sandetun-området, til tjenester innen psykisk helse. Bygget er imidlertid i svært dårlig stand, og det er behov for en vurdering av videre bruk.

Som del av arbeidet med den helhetlige planen ser *Helse, omsorg og mestring* nå samlet på hvordan tjenestene best kan lokaliseres fremover. Det kommer en egen sak om *Sandetun helsepark* i samme møterekke som *eiendomsplanen*.

I **Ekelundveien 1** fester kommunen en tomt hvor det står en kommunal utleiebolig som er kondemnabel. Et nytt hus er nå planlagt oppført, og vil være en del av botilbudet for vanskeligstilte. Det er viktig å beholde denne festetomten for å ha et botilbud til de som trenger det.

Bygninger Helse, omsorg og mestring (HOM) ⁵				
Gnr/bnr.	Adresse	Sted	Brukere	Vurdering
127/53	Langgaten 28 (Backergården)	Holmestrand	Psykisk helse	Brukes av psykisk helse og ungdomsklubben. Beholdes inntil videre.
242/1 og 242/6	Thorshaugveien 45 m.fl.	Hof	Hof bo- og behandlingssenter (Veset)	Beholdes for videre kommunal bruk.
318/39 m.fl.	Jernbanegata 25, Revåveien 32 m.fl.	Sande	Sande bo- og behandlingssenter (Sandetun)	Beholdes for videre kommunal bruk.
319/45	Revåveien 42	Sande	Rivelsrudhuset (Sandetun)	Beholdes inntil videre.
321/61 m.fl.	Prestegårdsalleen 17 og 19	Sande	Omsorgsboliger for personer med funksjonsvariasjoner	Beholdes for videre kommunal bruk.
81/2	Tunnelveien 44-46 og Roveveien 17, 23 og 29-31	Holmestrand	Holmestrand bo- og behandlingssenter (Rove), omsorgsboliger for eldre (Rovebakken) og personer med funksjonsvariasjoner	Beholdes for videre kommunal bruk.
9/1/1	Ekelundveien 1	Holmestrand	Omsorgsbolig for vanskeligstilte	Festetomt. Beholdes for videre kommunal bruk.

Tabell 5: Bygninger som primært benyttes av Helse, omsorg og mestring (HOM).

Tekniske anlegg og sentraler

Oppsummering: Kommunen har flere bygg og eiendommer knyttet til tekniske tjenester og drift. Det er anbefalt å beholde dagens sentraler. Neperud allé 12 er imidlertid i svært dårlig stand og har høye driftskostnader. Bygget planlegges derfor solgt. Det jobbes med alternative lokasjoner for de som holder til i bygget i dag.

Sett bort fra renseanleggene har kommunen i dag fem tekniske sentraler i tillegg til et lagerbygg.

Sted	Tjeneste	Driftsansatte	Andre brukere
Neperud allé 12 (Holmestrand)	<i>Byggdrift</i>	6	Renhold Hjelpemiddelsentralen ⁶
Hvittingfossveien 127 (Holmestrand)	<i>Utedrift</i> <i>Vann- og miljøteknikk</i> <i>Byggdrift (lager)</i>	24	-
Revåveien 28/30 (Sande)	<i>Utedrift</i> <i>Byggdrift</i>	12	Brannstasjon Parkering

⁵ HOM benytter også andre lokaliteter, men disse benyttes også av andre og omtales andre steder i planen. Bygninger som ikke eies av kommunen omtales ikke her.

⁶ Habilitering (HOM) har også kontorer i byggets hovedetasje.

	<i>Vann- og miljøteknikk</i>		
Lersbrygga 12 (Sande)	<i>Vann- og miljøteknikk</i>	7	-
Vikeveien 7 (Hof)	<i>Byggdrift</i> <i>Vann- og miljøteknikk</i>	2	-
Kirkesanger Pedersens vei 3 (Sande)	<i>Byggdrift (lager)</i> <i>Utedrift (lager)</i>	0	Energihuset

Tabell 6: Oversikt over dagens lokaliseringer av de tekniske driftsavdelingene.⁷

I *STM-planen* som ble behandlet i oktober 2025, er det av hensyn til økonomiske konsekvenser anbefalt å beholde dagens sentraler framfor å samlokalisere dem. Dette fordi en samlokalisering vil kreve store økonomiske investeringer som ikke kan anbefales av hensyn til kommuneøkonomien. Kommunedirektøren gjorde imidlertid oppmerksom på at bruken av Neperud allé 12 vil måtte vurderes i *eiendomsplanen*.

Neperud allé 12 benyttes i dag av *Byggdrift*, *Renhold*, *Habilitering* og *Hjelpemiddellageret*. *Habilitering* og *Renhold* skal etter planen flytte inn i nytt rådhus ved ferdigstillelse i slutten av 2026. *Hjelpemiddellageret* er planlagt inn i nytt helsehus, som forventes ferdigstilt rundt 2030. Bygget har over tid hatt store utfordringer knyttet til teknisk tilstand og arbeidsmiljø. Lokalene fremstår som uegnede for videre bruk, og tilfredsstillende ikke kravene til helse, miljø og sikkerhet. Det er blant annet manglende garderobefasiliteter og indikasjoner på alvorlige bygningsmessige forhold.

Det pågår arbeid med å finne alternative lokaler for de ansatte, og bygget planlegges lagt ut for salg i 2026 i eksisterende stand.

Revåveien 28/30 (Teknisk sentral i Sande) huser i dag Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) og kommunens driftsavdelinger i Sande. Eiendommen ligger sentralt innenfor delområdet Handelssentrum i *Områdeplan for Sande sentrum* og ble i salgsstrategien for tidligere Sande kommune (2018) vurdert som en av de mest attraktive transformasjonstomtene i området, sammen med *Kornmagasinet*. Områdeplanen forutsetter at verken teknisk sentral eller brannstasjonen skal være lokalisert innenfor sentrumsområdet på sikt.

Tomten er på om lag 5,2 dekar, og det ble i 2018 anslått en salgsverdi på 21–22 mill. kroner. I 2024 er det gjort en intern oppjustering av verdien til ca. 27 mill. kroner. Bygningsmassen tilfredsstillende ikke dagens krav, og det vurderes som lite hensiktsmessig å gjøre større investeringer i eksisterende bygg.

Et eventuelt salg av eiendommen forutsetter at det etableres en ny brannstasjon på egnet sted, noe som må utredes i samarbeid med VIB. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke er aktuelt å selge eiendommen før en løsning for flytting av brannstasjonen er avklart. Dersom det på sikt blir aktuelt å selge eiendommen, må det også etableres en ny lokasjon for de kommunale driftsmiljøene som i dag benytter bygget. Det anbefales at det tas en ny vurdering av både et eventuelt salg og relokalisering av driftsfunksjonene når det foreligger en beslutning om brannstasjonens fremtidige plassering.

I **Kirkesanger Pedersens vei 3** har kommunen i dag et driftslager som benyttes av både *Utedrift* og *Byggdrift* til lagring av utstyr. Lageret er lokalisert i tilknytning til *Energihuset*, som også rommer ulike frivillighets- og aktivitetstilbud. Det er tidligere vedtatt at *Energihuset* skal beholdes. I *Oppvekst II-planen* foreslås det å beholde dagens lokaler, men det pekes også på samlokalisering som et alternativ. Et potensielt nytt flerbrukshus i Sande kan da overta aktivitetene som i dag foregår i *Energihuset*, *Kommunelokalet* og *Det store gule huset*.

⁷ Tabellen er hentet fra *STM-planen*.

Så lenge *Energihuset* er i bruk, vurderes det som hensiktsmessig at driftslageret fortsatt benyttes av kommunens driftsavdelinger. Dersom det blir vedtatt å bygge et nytt flerbrukshus og aktivitetene flyttes dit, må det tas en ny vurdering av behovet for å beholde *Energihuset*, inkludert lagerfunksjonen. En eventuell avvikling eller salg av bygget vil forutsette at det finnes en alternativ lokasjon for driftslageret, slik at *Utedrift* og *Byggdrift* fortsatt har tilgang til nødvendige lagringsfasiliteter. Kommunedirektøren kommer tilbake med en sak på dette dersom det blir vedtatt et flerbrukshus i Sande.

Lersbrygga 12 huser et tidligere renseanlegg som nå er under avvikling. Renseanlegget kan etter hvert saneres, og dette vil skje innenfor selvkostområdet for vann og avløp. Når saneringen er gjennomført, må det foretas en ny vurdering av videre bruk av eiendommen.

All den tid det fortsatt gjenstår endelige beslutninger om fremtidig lokalisering av brannstasjonen og et eventuelt flerbrukshus i Sande, foreslås det at Lersbrygga 12 inntil videre beholdes. Dette gir kommunen fleksibilitet til å kunne benytte eiendommen til driftsformål, for eksempel som alternativ lokasjon for driftsmiljøene eller lager, dersom det blir aktuelt å selge *Teknisk sentral* i Sande og/eller *Energihuset*.

Kommunedirektøren kommer tilbake med en egen sak om fremtidig bruk av Lersbrygga 12 når det foreligger avklaringer om brannstasjonens plassering og beslutning om flerbrukshus i Sande.



Kommunelageret i Hvitvingfossveien 127. Foto: Marisa Aasnes.

Hvitvingfossveien 127 anbefales beholdt som kommunelager og sentral for de tekniske driftsmiljøene. Videre anbefales **Vikeveien 7** beholdt som driftslager for *Byggdrift* og *Drift vann og miljøteknikk 1 og 2*.

Tekniske anlegg og sentraler			
Gnr/bnr.	Adresse	Sted	Vurdering
65/13	Hvitvingfossveien 127	Holmestrand	Beholdes for videre kommunal bruk.
5/7	Neperud allé 12	Holmestrand	Selges.
241/151	Vikeveien 7	Hof	Beholdes for videre kommunal bruk.
319/1	Revåveien 28-30	Sande	Beholdes inntil endelig avklaring av lokasjon for brannstasjonen.
421/57	Lersbrygga 12	Sande	Avventer vurdering av bruk til endelig avklaring av Teknisk sentral og et eventuelt flerbrukshus.

Tabell 7: Tekniske anlegg og sentraler. Eksisterende renseanlegg omtales ikke her.

Kommunen har også flere renseanlegg. Med unntak av Lersbryggen 12 skal disse beholdes og omtales ikke videre her.

Idrettsanlegg

Oppsummering: Kommunen har et bredt spekter av idrettsanlegg, men det er ikke nødvendigvis en kommunal oppgave å eie klubbhus. Flere klubbhus eies og driftes av idrettslagene selv, mens kommunen fortsatt eier enkelte bygg. For å sikre likebehandling anbefales det at kommunen vurderer enten salg eller inngåelse av langvarige driftsavtaler, der idrettslagene overtar ansvaret for drift og vedlikehold.

Kommunedirektøren anbefaler å selge tre klubbhus, og i tillegg anbefales Sandehallen utredet for salg. Det er viktig med god dialog med idrettslagene før dette kan gjennomføres. I noen tilfeller kan det være aktuelt å overføre bygg til idrettslag eller andre allmenntilgittige formål for en symbolsk sum. Gymsaler ved skoler videreføres, men behovet ved Galleberg og Kjeldås må vurderes nærmere etter at skolesaken er avklart.

Kommunen har et bredt spekter av idrettsanlegg og har et lovpålagt ansvar for å tilrettelegge for idrett og fysisk aktivitet for barn og unge. Dette ansvaret innebærer imidlertid ikke en plikt til å eie klubbhus. Per i dag eier kommunen tre klubbhus, mens øvrige klubbhus i kommunen eies og driftes av idrettsforeningene selv.

Et viktig prinsipp i kommunens eiendomsforvaltning er likebehandling. Det er lite hensiktsmessig at kommunen eier enkelte klubbhus, mens andre foreninger selv må stå for investering og drift. For å sikre en mer rettferdig og bærekraftig modell, anbefales det at kommunen på sikt vurderer å avvikle eierskapet til klubbhus, og heller støtte idrettslagene gjennom de enhver tid gjeldende tilskuddsordningene. Det kan være aktuelt å gi bort enkelte av bygningene til allmenntilgittige formål som idrettslag for en symbolsk sum.

Idrettsforeninger har i tillegg mulighet til å søke støtte fra eksterne aktører som DNB-stiftelsen, Sparebankstiftelsen og Norges idrettsforbund – ordninger som kommunen i liten grad har tilgang til. Det antas også at klubbhus som eies av foreningene selv vil bli bedre ivaretatt, ettersom driften ofte baseres på frivillig innsats og lokal forankring.

Gymsaler og haller

Gymsaler og haller som er tilknyttet offentlige skoler skal beholdes for videre kommunal bruk.

Når det gjelder gymsalene ved Galleberg skole og Kjeldås skole, må det gjøres en nærmere vurdering av behovet for disse bygningene etter at skolesaken på Galleberg og Kjeldås er avgjort.



Hofhallen. Foto: Marisa Aasnes

Gymsaler og idrettshaller tilknyttet skole og barnehager		
Bygning	Adresse	Vurdering
Botne gymsal	Gurannveien 25B	Beholdes for videre kommunal bruk.
Ekeberg flerbrukshall	Hvittingfossveien 59	Beholdes for videre kommunal bruk.
Gjøklep flerbrukshall	Botne kirkevei 15	Beholdes for videre kommunal bruk.
Gjøklephallen	Botne kirkevei 15	Beholdes for videre kommunal bruk.
Hofhallen	Lindsetveien 5	Beholdes for videre kommunal bruk.
Kleiverud gymsal	Solsikken 1	Beholdes for videre kommunal bruk.
Selvik flerbrukshall	Sandebuktveien 163	Beholdes for videre kommunal bruk.
Klokkerjordet idrettshall	Kirkesanger Pedersens vei 30	Beholdes for videre kommunal bruk.
Gullhaug flerbrukshall	Gurannveien 25 E	Beholdes for videre kommunal bruk.
Galleberg gymsal	Gallebergveien 140	Bruken av bygget avhenger av vedtak i skolesaken for nordre Sande.
Kjeldås gymsal	Kjeldåsgata 6	Bruken av bygget avhenger av vedtak i skolesaken for nordre Sande.

Tabell 7: Gymsaler og idrettshaller tilknyttet skoler og barnehager

Sandehallen

Sandehallen ligger i tilknytning til Sande videregående skole og benyttes av flere eksterne aktører gjennom leieavtaler. Hallen har hatt gjennomsnittlige driftskostnader på 1,5 mill. kroner årlig de siste tre årene, inkludert et tilskudd på 200.000 kroner til HK-72 for tilsyn med bygget. Kommunen har ikke behov for hallen til egne tjenester, og driften av en idrettshall for eksterne brukere faller utenfor kommunens kjerneoppgaver. Når Sande videregående skole flytter til sentrum i 2029, vil en betydelig leieinntekt høyst sannsynlig bortfalle, noe som vil øke netto driftskostnader ytterligere.

Hallen har en arealvirket tilstandsgrad på 1,7 (per 2021) og er blant byggene med størst behov for oppgradering. I tillegg er bygget kostnadskrevenende å drifte. Kommunedirektøren mener derfor at Sandehallen, sammen med tilhørende kunstgressbane, bør avhendes. Ett alternativ kan være å tilby hallen til idrettslag til en rimelig pris, men det er ikke undersøkt om idrettslagene har økonomisk kapasitet til å overta driften.



Sandehallen. Foto: Holmestrand kommune.

Sandehallen er per i dag den eneste hallen i kommunen som tillater bruk av klister, og fungerer som hjemmebane for HK-72. Dersom hallen selges, må det vurderes hvordan håndballens behov kan ivaretas i et alternativt anlegg. Dette kan være utfordrende, ettersom øvrige haller i Sande er flerbrukshaller hvor klisterbruk ikke er tillatt. Kommunedirektøren anbefaler at det i første omgang inngås dialog med idrettslagene om fremtidige muligheter for Sandehallen.

I Helhetlig plan *Samfunn, teknikk og miljø* er det anbefalt at tilsynsavtalen med HK-72 revurderes, og at det fremmes en egen politisk sak om tilsynsordninger for idrettshaller generelt. I *Oppvekst II-planen* foreslås det å se nærmere på ordningen med gratis leie og utleie av kommunale lokaler, og det vil legges fram sak når ny ordning er på plass. Disse vurderingene vil være relevante dersom kommunen velger å beholde hallen, men de påvirker ikke anbefalingen om salg i denne planen.

Klubbhus

Kommunen har inngått ulike avtaler med idrettslag knyttet til bruk og drift av klubbhus og idrettsanlegg. I flere tilfeller har idrettslagene selv bygget og drifter klubbhusene på festet grunn, mens kommunen i enkelte tilfeller fortsatt står som eier og driftsansvarlig. Det er et mål å avklare ansvarsforholdene og sikre likebehandling mellom lag som drifter egne klubbhus og lag som benytter kommunalt driftede bygg.

Sande Sportsklubb eier selv eiendommen gbnr. 321/4 hvor klubbhuset deres står. I tillegg fester kommunen eiendommen gbnr. 320/1/7 fra privat bortfester, og har framfestet denne til idrettslaget siden 1970-tallet. Festeavtalen ble fornyet i 2013 og gjelder for 40 år.

På Lersbrygga ble det i 1987 inngått festekontrakt mellom Sande kommune og Selvik Idrettsforening (nå Sande Sportsklubb) for utbygging av idrettsanlegg på gbnr. 421/50. Avtalen gjelder til 2028, og det antas å være felles interesse for reforhandling. Idrettslaget har bygget eget klubbhus på området.

Hof Idrettslag har oppført klubbhus på kommunal grunn, og det pågår dialog om etablering av festeavtale. Holmestrand Tennisklubb har siden 2014 hatt vederlagsfri bruksavtale for tennisbanen i Bassengparken, med varighet på 30 år. Klubben har også bygget eget klubbhus på eiendommen.

Kommunalt eide klubbhus

Kommunen eier og drifter flere klubbhus tilknyttet idrettsanlegg, og det er ulik praksis knyttet til eierskap, drift og vedlikehold. For Gullhaug og Hvitstein klubbhus ble det i sak KS 011/236⁸ (06.04.2011, gml. Holmestrand kommune) vedtatt at byggene skulle selges/overdras til de respektive idrettslagene som disponerer dem. Det fremgår av saksframlegget at kommunen er eier av byggene, som i hovedsak benyttes av idrettslagene, og at kommunen ikke har direkte bruk for dem. Det ble konkludert med at kommunen skulle gå i forhandlinger med mål om overdragelse.

For Hvitstein klubbhus ble det i ettertid, i forbindelse med oppgradering av anlegget, inngått enighet om at kommunen fortsatt skulle eie bygget. I Bystyrets sak 067/13⁹ (18.09.2013) ble det vedtatt at garderobebygget på Hvitstein ikke skulle avhendes. Det fremgår av saksframlegget i saken at rådmannen hadde vært i dialog med idrettslagene som var brukere av anlegget og tilhørende garderobebygg. De tre idrettslagene Holmestrand idrettsforening (HIF), Holmestrand og Botne skøyteklubb og BSK Friidrett hadde vært positive til felles drift, men det var behov for vedlikehold/oppgradering og en helhetlig plan for idrettsanlegget. Rådmannen vurderte at avhending av garderobebygget i denne omgang ikke var hensiktsmessig, og at helhetlig plan for hele idrettsanlegget måtte utarbeides. Hvitstein stadion ble etter dette oppgradert, og Hvitstein idrettspark ble åpnet i 2022.

⁸ Ikke lenger tilgjengelig i kommunens innsynsløsning.

⁹ Ikke lenger tilgjengelig i kommunens innsynsløsning.

Det foreligger en leiekontrakt mellom HIF og kommunen fra 22.01.1999 med varighet på 40 år. Avtalen omfatter klubbhuset med garderobe og klubblokale, og fastslår at HIF ikke skal betale leie for objektet, men påtar seg ansvar for nødvendig drift og vedlikehold av bygget. HIF har også rett til å leie ut bygget til andre. Leieavtalen synes ikke å ha blitt fulgt opp i praksis hva gjelder drift og vedlikehold, da kommunen fortsatt har FDV-kostnader på ca. 0,6 mill. kroner per år for bygget. Det er nå ønskelig å drøfte avhending på nytt, alternativt vurdere revidering av driftsavtalen slik at idrettslaget har fullt ansvar for drift og vedlikehold.

For Gullhaug klubbhus er ikke kommunedirektøren kjent med hvorfor vedtaket om overdragelse fra 2011 ikke ble fulgt opp før kommunesammenslåingen. Klubbhuset er tilknyttet Gullhaug idrettspark og disponeres av idrettslaget, som også leier ut bygget og beholder inntektene. Kommunen har fortsatt kostnader knyttet til drift og vedlikehold, med et gjennomsnitt på ca. 0,2 mill. kroner per år de siste tre årene.



Gullhaug klubbhus. Foto: Gjermund Tandberg.

Holmestrand og Botne skøyteklubb har inngått avtale med kommunen om å bruke sitt klubbhus vederlagsfritt mot å dekke alle kostnader. Dette er langvarig kontrakt på 99 år, inngått rundt år 2000. Kommunen har ingen kostnader knyttet til bygget. Det er imidlertid usikkert hvor aktiv bruken av klubbhuset er, da skøyteklubben også holder til på Hvitstein.

Det er et mål å sikre likebehandling mellom idrettslag som drifter egne klubbhus og lag som benytter kommunalt driftede bygg. Kommunedirektøren vil derfor ta initiativ til dialog med idrettslagene om mulig overtakelse av Gullhaug og Hvitstein klubbhus, alternativt inngå avtaler om at idrettslagene har fullt ansvar for drift og vedlikehold. Det må avklares om overdragelse er mulig med hensyn til eventuelle spillemidler, og idrettsrådet må involveres i prosessen. Det vil også bli tatt kontakt med skøyteklubben for å avklare videre bruk og vurdere eierskap, slik at prinsippet om likebehandling ivaretas.

Idrettshaller og klubbhus		
Bygning	Adresse	Vurdering
Sandehallen	Hans K. Evensens vei 57	Utreides for salg i dialog med idrettslagene.
Gullhaug klubbhus	Gurannveien 25B	Selges eller det inngås langvarig driftsavtale.

Skøyteklubben	Gurannveien 23	Kommunen går i dialog med skøyteklubben om det er aktuelt å kjøpe bygget.
Hvitstein klubbhus	Vesthøyveien 7	Selges eller driftsavtale revideres.

Tabell 8: Idrettshaller og klubbhus som ikke er tilknyttet skole/barnehage.

Offentlig toalett

Oppsummering: Kommunen har flere offentlige toaletter plassert i sentrale områder og friområder. Tilbudet er viktig for trivsel, tilgjengelighet og hygiene. Det anbefales å beholde og videreutvikle dagens fasiliteter. Digital adgangsløsning er innført på utvalgte steder og har redusert hærverk og uønsket aktivitet.

Kommunen har i dag flere offentlige toaletter strategisk plassert i sentrale områder og friområder. Toalettene har stort sett akseptabel standard, men krever jevnlig vedlikehold, særlig på grunn av gjentatt hærverk. Likevel utgjør de en viktig ressurs for både innbyggere og besøkende, og er en del av kommunens grunnleggende infrastruktur.

Tilgjengelige og rene offentlige toaletter er avgjørende for å sikre et inkluderende byrom og tilgjengelige friområder. De bidrar til økt trivsel og oppholdstid i sentrum og i naturen og støtter opp under kommunens attraktivitet for både innbyggere og besøkende. Fravær av slike fasiliteter kan føre til hygieneutfordringer, sosial ekskludering og økt belastning på private aktører.

Selv om enkelte toalettbygg, avhengig av beliggenhet og utforming, kan ha et visst salgspotensial eller mulighet for alternativ bruk, vurderes det som viktig å beholde og videreutvikle dagens tilbud. Alle eksisterende toalettbygg anses å ha en funksjonell og samfunnsnyttig rolle, og det anbefales derfor ikke å selge eller avhende noen av disse byggene. I stedet bør det arbeides med tiltak som kan redusere vedlikeholdskostnader og hærverk, samt sikre at toalettene forblir trygge, tilgjengelige og godt vedlikeholdte.

For å redusere hærverk og tilgrising ved offentlige toaletter, har Holmestrand kommune i 2024 innført en digital adgangsløsning på tre steder: Dulpen, Hagemann og Tordenskjolds gate i sentrum. Den nye løsningen innebærer at brukere må skanne en QR-kode for å få tilgang til toalettene. Tiltaket har hatt svært positiv effekt. På alle tre stedene har omfanget av hærverk og uønsket aktivitet gått betydelig ned. I sommerhalvåret er toalettene åpne fra kl. 06:00 til 18:00. Utenom disse tidene benyttes QR-kode for adgang, noe som i praksis gir et døgnåpent tilbud. Samtidig har dette bidratt til å opprettholde trygghet og orden ved toalettfasilitetene.

Øvrige formålsbygg

Oppsummering: Kommunen eier flere formålsbygg som i liten grad benyttes til egne tjenester, men som i stor grad brukes av frivilligheten, lag og foreninger. Enkelte bygg, som Biorama og Hof flerbrukshus, vurderes som strategisk viktige og bør videreføres. For andre bygg, som Herredshuset i Hof, Skolestua i Eidsfoss og Sande gamle prestegård, anbefales det vurdert salg eller overdragelse, da kommunen ikke lenger har behov for dem og driftskostnadene er høye. Det store gule huset kan være aktuelt for salg dersom det finnes alternativ plassering for ungdomsklubben. Ødegårdbua bør beholdes inntil videre, i påvente av planavklaringer for området Hakan/Krana. Velhuset ved Knutseskogen barnehage kan selges, da bygget ligger på en attraktiv tomt og ikke inngår i kommunens tjenesteproduksjon.

Kommunen eier flere formålsbygg som i relativt liten grad benyttes av kommunens egne tjenester i dag, men som i stor grad leies ut til frivilligheten, lag og foreninger.

Sande kommunelokale er et staselig bygg fra 1909 midt i Sande sentrum. Bygget er en del av kulturmiljøet Prestegårdsalleen.



Sande kommunelokale. Foto: Holmestrand kommune

Kommunelokalet er et kommunalt listeført kulturminne. I reguleringsplan for Sande sentrum er det satt en hensynssone rundt kommunelokalet for bevaring av kulturmiljøet. Bygningen er også SEFRAK-registrert. Det er imidlertid ikke gjort et formelt vernevedtak på bygget.

Kommunelokalet brukes i dag til ulike kommunale møter. Kommunelokalet brukes mye av frivilligheten, lag og foreninger og blir i tillegg utleid til private arrangementer via kommunens book up-system. Deler av kulturskolens aktiviteter i Sande flyttet midlertidig inn i byggets andre etasje høsten 2025. I *Oppvekst II-planen* foreslås det å flytte Sande bibliotek inn i kommunelokalet fra 2028. Som nevnt ovenfor, pekes det der også på at et alternativ til å beholde Kommunelokalet som det er, er å etablere et nytt flerbrukshus i Sande som kan samle og videreføre aktivitetene som i dag foregår i *Energihuset*, *Kommunelokalet* og *Det store gule huset*. Av hensyn til dette anbefaler kommunedirektøren å avvente en vurdering av bruken av kommunelokalet til et vedtak om biblioteket og et eventuelt flerbrukshus foreligger.

I tilknytning til kommunelokalet ligger **Prestegårdalleen 10** (Kulturskolebrakka). Kulturskolebrakka er tidligere vedtatt solgt. Eiendommen er fradelt fra kommunelokalet og ligger ute for salg med en prisantydning på 3 mill. kroner. Kulturskolen flyttet ut av bygget sommeren 2025.

Energihuset i Sande ble etablert høsten 2023 og huser aktivitetssenter, frivillighetssentral, frisklivssentral, mekkegarasjen og bruktbuikk. Det er tidligere vedtatt å beholde aktivitetene i *Energihuset*. I *Oppvekst II-planen* nevnes det som tidligere nevnt som et alternativ å se på muligheten for å samlokalisere de funksjonene som i dag holder til i kommunelokalet, Energihuset og Det store gule huset i et nytt flerbrukshus i Sande. Dersom dette skulle bli aktuelt, vil kommunedirektøren komme tilbake med en sak om fremtidig bruk av *Energihuset*.

Det store gule huset fungerer i dag som kommunens eneste ungdomshus og base for Sande ungdomsklubb. Eiendommen har hatt en gjennomsnittlig årlig driftskostnad på ca. 160.000 kroner de siste tre årene. Dersom det skulle bli aktuelt å samle ungdomstilbudet i et flerbrukshus, vil kommunedirektøren komme tilbake med egen sak om fremtidig bruk av bygget.

Uavhengig av en eventuell etablering av flerbrukshus, vil kommedirektøren utrede alternative lokaler for ungdomsklubben – eksempelvis i tilknytning til skolebygg eller andre kommunale formålsbygg. En slik vurdering vil bidra til mer effektiv ressursbruk og gi grunnlag for en helhetlig prioritering av kommunens eiendommer.

Sande gamle prestegård består av flere bygninger. Hovedbygningen er et ærverdig bygg fra 1783, som ble fredet i 1973. Denne leies i dag ut via kommunens book up-system. Kommunen har selv noe møtevirksomhet der, men det antas å ta slutt når nytt rådhus står ferdig. Sidebygningen ble bygget i 1827 og brukes av Historielaget. Stabburet er antakelig like gammelt som hovedbygningen. Det er i dag innredet som museum. Skolestua var opprinnelig en nyere garasje som er blitt ombygd til en rødmalt liten skolestue. Bygget brukes i dag som skolemuseum. Smia er trolig bygget rundt 1890 og ble flyttet til Prestegården i 1986. Låven ble bygget i 1936 etter at den gamle brant i 1935. I dag brukes den blant annet til utstillingslokaler og verksted. Den huser i tillegg en samling fra Historielaget.

Prestegården leies i dag av flere foreninger i tillegg til private arrangementer. Kommunen vil ikke selv ha bruk for bygningsmassen etter innflytting i nytt rådhus. Prestegården er dyr å drifte og bør derfor avhendes. Netto driftskostnader har i snitt vært 400.000 kroner per år de siste tre årene.

I Hof eier kommunen **Hof herredshus**. Herredshuset ble bygget i 1934 som kommunelokale for tidligere Hof kommune. I dag brukes bygget av kommunens tillitsvalgte, som holder til i byggets 2. etasje. 1. etasje leies ut til kirkekontoret. De tillitsvalgte skal inn i nytt rådhus når dette står klart. Etter at de tillitsvalgte flytter ut av herredshuset høsten 2026 planlegges det ikke for kommunale arbeidsplasser i bygget.

Herredshuset er i dårlig forfatning og dyrt å drifte. Netto driftskostnader har i snitt vært 500.000 kroner per år de siste tre årene. Kommunestyret vedtok i oktober 2021 ([KS 147/21](#), 20.10.2021) av Hof herredshus ikke skal selges. Med dagens kommuneøkonomi kan imidlertid ikke kommunedirektøren anbefale å beholde herredshuset når kommunen ikke lenger har bruk for bygget til sine tjenester.

Et annet moment er at bygget ikke er universelt utformet og at det setter begrensninger for fremtidig bruk av bygget. Ved endret bruk av eldre bygg til nye tjenester, kan det utløse krav om universell utforming i henhold til plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17). Dersom bygget skal benyttes til publikumsrettede formål eller som arbeidsplass, og endringen medfører søknadspliktige tiltak, må bygget tilpasses gjeldende krav. Dette kan innebære tiltak som trinnfri adkomst, tilgjengelige toaletter og tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne. Kommunen må derfor vurdere omfanget av nødvendige tilpasninger før eventuell ny bruk av bygget.



Hof herredshus med sidebygningen som i dag huser BUA. Foto: Marisa Aasnes

Ved siden av Hof herredshus ligger en sidebygning som i dag benyttes av **BUA**. Tilbudet driftes av Frivilligsentralen i Hof, og gir gratis utlån av tur- og sportsutstyr til innbyggere. Sidebygningen fungerer godt til formålet og har etablert seg som en viktig ressurs for lokal aktivitet og inkludering.

BUA har blitt utviklet og drevet fram av en gruppe svært engasjerte frivillige fra lokalmiljøet i Hof. Gjennom målrettet innsats har de bygget opp et velfungerende tilbud med sterk lokal forankring. Erfaringene fra Hof viser at frivilligheten her har vært særlig dedikert og stabil, og det er usikkert om tilsvarende engasjement vil kunne etableres andre steder i kommunen. Dersom BUA flyttes ut av Hof, vil det ikke være realistisk å forvente at de frivillige fra Hof følger med. En flytting vil derfor innebære at hele tilbudet må bygges opp på nytt, med rekruttering og opplæring av nye frivillige, noe som vil kreve betydelige ressurser og tid.

Administrasjonen har gjennomført befaringer i Hof for å vurdere alternative lokasjoner for BUA. Per i dag finnes det ingen egnede kommunalt eide bygg som kan benyttes. Mulige alternativer er å kjøpe, leie eller oppføre et nytt bygg, for eksempel ved Hofhallen, hvor det finnes arealer avsatt til idrettsformål. Dette vil imidlertid medføre høyere kostnader over tid enn å beholde BUA i sidebygningen til Herredshuset.

Selv om en fradeling av BUA fra herredshuset vil kunne redusere salgsverdien på eiendommen sammenlignet med et samlet salg, vurderer kommunedirektøren at den beste løsningen er å videreføre BUA i dagens lokaler. Dette vil sikre kontinuitet i tilbudet og ivareta det sterke frivillige engasjementet som er etablert i Hof.

Hof flerbrukshus er et viktig samlingspunkt i Hof. Bygget rommer flere kommunale og frivillige tjenester, og fungerer som en møteplass for innbyggere i alle aldre. Her finnes Hof bibliotek, legesenter, innbyggjerservice, Hof frivilligsentral, ungdomsklubb, samt lokaler for utleie og ulike aktiviteter. Hof flerbrukshus bidrar til å styrke lokalt engasjement, inkludering og folkehelse, og har en viktig rolle i kommunens tjenestetilbud og samfunnsutvikling. Hof flerbrukshus fremstår som en strategisk viktig eiendom for kommunen, og bør inngå i den langsiktige planleggingen av tjenestetilbud og eiendomsforvaltning.



Hof flerbrukshus. Foto: Marisa Aasnes

Kommunen eier også den gamle **Skolestua** i Eidsfoss. Skolestua er en gjenskt skolestue fra ca. 1900. Den brukes i dag av Vestfoldmuseene, som har kontor der i tillegg til et lite museum. Bygget har dårlig tilstand og koster kommunen 150.000 kroner i året i netto driftsutgifter. Kommunen bruker ikke bygget selv, og det anbefales at kommunen går i dialog med Vestfoldmuseene om mulig overtakelse av bygget. Alternativt en langvarig leieavtale der Vestfoldmuseene står for driftskostnadene.

I tilknytning til rådhuset i Holmestrand ligger **Biorama** – et levende kulturhus for hele kommunen, med forestillinger, konserter, bygdekino, foredrag, seminarer og innbyggjermøter. Bygget ble oppført i 1963, og mye av det opprinnelige er bevart. Biorama er verneverdig som kulturhus og har mange kvaliteter som gjør det verdifullt både historisk og funksjonelt.

Kommunestyret har vedtatt å beholde Biorama ([KS 147/21](#), 20.10.2021), og dette fremstår som en fornuftig løsning, da kommunen har behov for et kulturhus og Biorama er langt rimeligere å drifte enn å bygge eller leie et nytt. I *Oppvekst II-planen* foreslås det dessuten tiltak for å øke inntektene knyttet til Biorama, med mål om å redusere netto driftsutgift.

Samtidig må det påpekes at det rent økonomisk ikke er gunstig å beholde Biorama dersom rådhuset skal selges. Biorama er fysisk integrert i rådhusbygget, og en fradeling vil redusere tomteverdien betydelig. Dette

ble også dokumentert i saken om leie av nytt rådhus ([KS 191/23](#), 13.12.2023), hvor kommunen innhentet to verdivurderinger. Det var kun én av meglerne som kunne gi en verdivurdering av rådhuset uten Biorama, og verdien ble da anslått til å bli halvert dersom Biorama ikke følger med i salget.

I tillegg til verdiforringelsen, kan en fradeling være utfordrende etter plan- og bygningsloven, ettersom byggene henger sammen og adkomstforholdene til Biorama blir kompliserte dersom eiendommen deles. Dette omtales nærmere i kapittel 4 i saken om nytt rådhus.

Ødegårdbua ligger ved småbåthavna i Holmestrand. Tømmerbygningen er fra 1884. Ødegårdbua leies ut som kystledhytte i perioden april til november av Oslofjord Friluftsråd. Resten av året kan bygningen bookes gjennom kommunens book up-system. Netto driftskostnader har i snitt vært 180.000 kroner per år de siste tre årene. Det er potensiale for å øke driftsinntektene slik at netto driftskostnader reduseres. Det vises til at eiendomsforvalter er i dialog med friluftsrådet om endring av avtale om inntektsfordelingen. Av hensyn til at Hakan/Krana planlegges transformert i løpet av de kommende årene, anbefales det at kommunen uansett beholder bygningen frem til det foreligger en plan for området.

Ved siden av Knutseskogen barnehage ligger **Velhuset**. Dette er det tidligere foreningslokalet til Bassengparken Vel, som nå er oppløst. I 1990 fikk velet tillatelse til å oppføre lokaler på kommunal grunn, og kjøpte da to brakker som tidligere hadde vært benyttet av Utedrift. Senere ble det også oppført en gapahuk. Da velforeningen ble oppløst, overtok kommunen både brakkene og gapahuken.

Velhuset har siden vært benyttet til ulike formål. I dag lånes bygget ut til en forening med midlertidig behov for lokaler, i påvente av gjenoppbygging av Fjellhall forsamlingslokale etter brannen høsten 2024. Netto driftskostnader for Velhuset har ikke vært ført på eget budsjettobjekt, men antas å ligge på ca. 50 000 kroner årlig.

I *Oppvekst II-planen* foreslås det at Knutseskogen barnehage fases ut. Uavhengig av barnehagens fremtid, anbefales det at Velhuset selges, da bygget ligger på en attraktiv tomt som kommunen ikke har behov for i sin tjenesteproduksjon. Dersom barnehagen videreføres, må det samtidig vurderes alternative løsninger for parkering, ettersom det i dag parkeres ved Velhuset.

Øvrige formålsbygg		
Gnr/bnr.	Bygg	Vurdering
321/92	Sande kommunelokale	Foreslått i <i>Oppvekst II-planen</i> å flytte biblioteket hit. Beholdes for videre kommunal bruk og utleie.
321/119	Prestegårdsalleen 10 (Kulturskolen, Sande)	Fradelt fra kommunelokalet. Vedtatt solgt. Ligger ute for salg.
419/8 m.fl.	Energihuset, Sande	Frivilligheten i Sande trenger lokaler, og det finnes ikke andre alternativer. Beholdes.
419/5	Det store gule huset, Sande	Kommunens egen ungdomsklubb. Eiendommen har potensiale for salg dersom det er mulig å finne alternative lokaler for ungdomsklubben.
321/101	Sande gamle prestegård	Ikke planlagt kommunal bruk. Leieinntekter dekker ikke driftsutgifter. Kan selges.
270/18	Hof herredshus	Ikke lenger bruk for bygget til kommunens tjenester fra 1.1.2027. Kan selges.
270/18	BUA (sidebygning Hof herredshus)	Anbefales beholdt. Arealet har imidlertid betydning hva gjelder salg av herredshuset.
270/21	Hof flerbrukshus	Beholdes for videre kommunal bruk.

224/42	Skolestua, Eidsfoss	Brukes av Vestfoldmuseene. Gå i dialog med Vestfoldmuseene vedrørende eierskap, alternativt langvarig driftsavtale.
127/89	Biorama, Holmestrand	Vedtatt beholdt. Etterbruk drøftes i kap. 4.
127/124	Ødegårdbua, Holmestrand	Kystledhytte. Det inngås dialog med friluftsrådet om ny fordeling av inntekter. Kan vurderes for salg når plan for Hakan/Krana foreligger.
1/2	Velhuset ved bassengparken, Holmestrand	Del av bassengparken. Ikke planlagt kommunal bruk. Kan selges.

Tabell 9: Øvrige formålsbygg

Kommunale utleieboliger

Oppsummering: Holmestrand kommune eier en rekke utleieboliger for å ivareta sitt ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Flere av boligene har stått tomme over lengre tid, hovedsakelig grunnet beliggenhet. Det er også et stort vedlikeholdsetterslep på flere kommunale utleieboliger. Kommunedirektøren anbefaler salg av enkelte boliger som krever omfattende oppgraderinger eller som ikke lenger er i bruk. Videre anbefaler kommunedirektøren at vederlaget fra salg av kommunale utleieboliger samt sparte FDV-kostnader i hovedsak brukes til å styrke vedlikeholdet på utleieboligene og kjøp av nye utleieboliger som er i bedre stand og mer hensiktsmessig.

Holmestrand kommune eier mange utleieboliger for å ivareta sitt ansvar for ovenfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Utleieboligene har ulike tilstander og mange har et stort vedlikeholdsetterslep.

Det er et stort behov for boligene som kommunen eier. Kommunen har imidlertid flere utleieboliger som har stått tomme over lengre tid. Dette skyldes at kommunens leietakere ofte ikke har førerkort og er avhengig av offentlig kommunikasjon som transportmiddel. Flere av utleieboligene har vært tilbudt til potensielle leietakere, men alle har takket nei på grunn av beliggenheten. Det er derfor ønskelig å selge boliger som har vært tomme i lengre tid for å erverve boliger med bedre beliggenhet eller å bruke vederlaget til å pusse opp boliger med dårlig standard.

Det kan være aktuelt å selge enkelte utleieboliger som ikke trekkes frem i tabellen under til prisantydning direkte til leietaker. Prisantydning skal settes basert på en takstvurdering av boligen.

Kommunedirektøren har gjennomgått alle utleieboligene, men trekker i tabellen nedenfor fram kun de utleieboligene som kan være aktuelle for salg. Liste over alle de kommunale boligene finnes som vedlegg til eiendomsplanen.

Utleieboliger			
Gnr/Bnr.	Adresse	Sted	Objekt
321/100	Prestegårdsalleen 37A og B og 39A og B	Sande	Tomannsboliger som må bort ved salg av administrasjonsbygget i Sande til Vestfold fylkeskommune. Boligene kan flyttes hvis kommunen finner egnet tomt.
391/106	Konvallveien 3A	Galleberg	Borettslagsleilighet
391/106	Konvallveien 5B	Galleberg	Borettslagsleilighet
244/81	Smibakken 16	Hof	Borettslagsleilighet
241/198	Hofveien 8	Hof	Tidligere kommunal utleiebolig. Vedtatt solgt, men kommunedirektøren ønsker å beholde eiendommen inntil videre som en mulig eiendom for plassering av

			tomannsboligene som må flyttes fra Prestegårdsalleen 37-39.
241/1/10	Hofveien 12-30	Hof	Tidligere kommunale utleieboliger. Festetomt. Vedtatt solgt, men kommunedirektøren ønsker å beholde eiendommen inntil videre som en mulig eiendom for plassering av tomannsboligene som må flyttes fra Prestegårdsalleen 37-39.
241/196	Hofveien 10B	Hof	Tidligere dagsenter som p.t. ikke er i bruk. Arealet er sammenkoblet med Hof borettslag. Kommunen vurderer midlertidig bruk av lokalet for kommunale tjenester fram til helsehuset er på plass, men vil ikke ha bruk for lokalet etter dette. Lokalet kan derfor selges.

Tabell 10: Kommunale utleieboliger som kan selges.

Kommunen har to tomannsboliger i **Prestegårdsalleen 37A og B og 39A og B**. Disse må flyttes fra eiendommen i forbindelse med salg av Sande administrasjonsbygg til Vestfold fylkeskommune. Det er et stort behov for disse utleieboligene og det jobbes med å finne en ny plassering av tomannsboligene. I gjennomgangen av eiendommer som foreslås solgt, har kommunedirektøren gjort en vurdering av om eiendommene egner seg for reetablering av disse tomannsboligene. Viktige momenter for plassering av disse er at de er nært dagligvare og/eller kollektivtransport.

Boligene i **Konvallveien 3A og 5B** på Ekeberg i Sande står for tiden tomme. Dette er borettslagsleiligheter med eldre og enkel standard. Før eventuell utleie kreves det omfattende oppgraderinger, og for Konvallveien 5B vurderes totalrenovering som nødvendig. Alternativet til renovering er salg, og det antas at hver bolig kan selges for om lag 2 mill. kroner. Det anbefales at boligene i Konvallveien 3A og 5B selges. Begrunnelsen for dette er at de krever betydelige investeringer for å kunne leies ut. Et salg vil frigjøre midler som kan benyttes til å styrke kommunens boligtilbud på andre måter, for eksempel ved å investere i mer moderne og tilpassede boliger med høyere standard og bedre tilgjengelighet.

Smibakken 16 er også en borettslagsleilighet. Kommunen har over lengre tid hatt utfordringer med å tildele boligen. Den er nylig tildelt på nytt, men tilbudet er foreløpig ikke akseptert. Dersom tilbudet ikke aksepteres, bør salg vurderes. Boligen har stått tom lenge, og tomme boliger har en tendens til å miste verdi over tid. Salgsverdien er anslått til cirka 2,6 mill. kroner.

Hofveien 8, 10B og 12-30 er tre kommunale eiendommer i Hof som i dag står uten aktiv kommunal bruk. Alle tre har vært benyttet til ulike kommunale formål.

Hofveien 8 består av en eldre bygningsmasse i dårlig teknisk stand, og har ikke vært i bruk på flere år. Eiendommen er frakoblet vann- og avløp, noe som reduserer kommunens årlige gebyrutgifter. Kommunestyret vedtok salg av eiendommen i 2024 ([KS 021/24](#), 13.03.2024) men salget er foreløpig ikke gjennomført da skjøtet dessverre har kommet bort. Det jobbes med å få utstedt et nytt skjøte fra tidligere hjemmelshaver.

Hofveien 10B er et tidligere dagsenter som ikke lenger benyttes til fast kommunal drift, men lokalene brukes tidvis til fysioterapi og av borettslaget. Bygget er fysisk sammenknyttet med Hof borettslag og Hofveien 10, hvor Borger AS tilbyr botjenester for mennesker med psykiske lidelser. I forbindelse med gjennomføringen av helhetlig plan for Helse, omsorg og mestring vurderes det å benytte Hofveien 10B som midlertidig lokasjon for et digitaliseringsteam innen helse frem til nytt helsehus står klart. Etter dette tidspunktet ser ikke kommunedirektøren behov for å beholde eiendommen, og Hofveien 10B kan selges så snart lokalene ikke

lenger benyttes av kommunale tjenester. Det må imidlertid utredes nærmere hvilke muligheter som finnes for salg, all den tid bygget er fysisk sammenknyttet med to andre eiendommer.

Hofveien 12–30 ligger like bak dagsenteret og består av et tidligere leilighetsbygg i dårlig forfatning. Eiendommen er frakoblet vann- og avløp. Kommunen fester tomte fra Allstad Grunneiendom AS (tidligere Opplysningsvesenets fond). Kommunestyret vedtok salg av eiendommen i 2020 ([KS 172/20](#), 28.10.2020, men salget er ikke realisert.

Selv om det foreligger vedtak om salg av både Hofveien 8 og Hofveien 12–30, vurderer kommunedirektøren at salgene bør avventes. Eiendommene kan være aktuelle som alternativ plassering for tomannsboligene som må flyttes fra Prestegårdsalleen 37–39, og dette må avklares før salgsprosessene gjennomføres. Begge tomtene har lav salgsverdi, og det vil derfor være økonomisk fordelaktig å benytte en av dem til dette formålet. I tillegg ligger eiendommene forholdsvis nært Hof sentrum, med blant annet dagligvarebutikk, noe som gjør dem godt egnet til denne typen kommunale boliger.

3.2. Lokaler som leies av kommunen

Oppsummering: Selv om Holmestrand kommune i hovedsak benytter egne bygg til tjenesteyting og administrasjon, suppleres det i enkelte tilfeller med leide lokaler. Dette skyldes enten kapasitetsutfordringer eller behov som ikke kan dekkes av kommunens egne eiendommer. Leie av eksterne lokaler har vært viktig for å sikre fleksibilitet og kontinuitet i tjenestetilbudet.

Selv om kommunen i hovedsak benytter egne bygg til tjenesteyting og administrasjon, har det i enkelte tilfeller vært nødvendig å supplere med leide lokaler. Dette har typisk oppstått når eksisterende bygningsmasse ikke har hatt tilstrekkelig kapasitet, eller når spesifikke behov har krevd løsninger som ikke har vært tilgjengelige i kommunens egne eiendommer. Bruken av utleielokaler har derfor vært et viktig virkemiddel for å sikre kontinuitet i tjenestetilbudet og fleksibilitet i arealdisponeringen.

Innenfor utleieboliger og lokaler til Helse, omsorg og mestring er porteføljen delt mellom kommunen og stiftelsene, i tillegg til at kommunen leier noen boliger fra private for framleie. Disse leieforholdene er som tidligere nevnt unntatt fra *eiendomsplanen*.

I **Våleveien 29** i Holmestrand leies det lokaler til Svingen Aktivitetssenter. Kommunen har ikke egne lokaler som er egnet til dette tilbudet.

I **Langgaten 35** i Holmestrand leier kommunen lokaler til NAV. Avtalen gjelder til 2028 med rett til forlengelse i to perioder på fem år. Kommunen leier også lokaler i **Havnegaten 7** benyttes av NAV. Dette leieforholdet opphører 31.12.2026.

I **Revåveien 7/9** i Sande leier kommunen lokaler til voksenopplæringen. Årlig leie er 436.000 kroner. Det kan være aktuelt å flytte voksenopplæringen til Holmestrand dersom kommunen overtar lokalene til Holmestrand videregående skole når den videregående skolen flytter til Sande i 2029.

Både i Sande og i Holmestrand leies det lokaler til bibliotek. Leieavtale for biblioteket på **Dr. Graaruds plass 2** har varighet til 2037. Leieavtale for biblioteket i **Revåveien 20** i Sande varer til 01.01.2028. I *Oppvekst II-planen* er det foreslått å flytte biblioteket i Sande til kommunelokalet når leieavtalen går ut.

I **Langgaten 45 og 47** i Holmestrand leier kommunen lokaler til legesenter, helsestasjon, barnevern og PPT. Årlig leie er 5.205.120 med tillegg av FDV-kostnader. Helsestasjonen, barnevern og PPT skal inn i nytt rådhus. Leieavtalen for deres lokaler utløper uten oppsigelse 31.12.2026. Legesenteret kan være aktuelt inn i nytt helsehus, avhengig av hvor dette vedtas lokalisert. Inntil dette er avklart er det reforhandlet en ny leieavtale

for legesenteret i Langgaten 45. Leieavtalen gjelder i tre år fra 01.01.2027 til 31.12.2029 med rett til fornyelse for ytterligere perioder a to år. Årlig husleie fra 01.01.2027 er 815.140 kroner med årlig indeksregulering.

Fra høsten 2026 skal kommunen leie nytt rådhus i **Langgaten 2**. Årlig leie er 14.860 mill. kroner eks. mva. I tillegg tilkommer FDV-kostnader. Det betales et akontobeløp for FVD-kostnader, som avregnes årlig.

Som nevnt under delkapittel om offentlige toaletter, leier kommunen også toalettfasiliteter to steder: I **Havnegaten 7** i Holmestrand leier kommunen lokaler til serviceanlegg/toaletter og ved **Pålsbu** (Eidsfossveien 50) leies det også et lite bygg som brukes til offentlige toaletter.

Leide lokaler		
Adresse	Brukere	Årlig leie ¹⁰
Langgaten 35	NAV	2.750
Havnegaten 7	NAV	400
Våleveien 29	Svingen aktivitetssenter	1.347
Revåveien 7/9	Voksenopplæringen	436
Dr. Graaruds plass 2	Holmestrand bibliotek	2.000
Revåveien 20	Sande bibliotek	679
Langgaten 45 og 47	Helsestasjonen, barnevern, PPT, legesenter	5.205
Langgaten 2 ¹¹	Nytt rådhus	14.860
Eidsfossveien 50 (Pålsbu)	Toalett	0
Havnegaten 7	Serviceanlegg/toaletter	160

Tabell 11: Leide lokaler per september 2025. Årlig leie er oppgitt eks. mva. Leien er indeksregulert til 2025 og oppgitt i hele tusen kroner.

3.3. Eiendommer uten bygningsmasse

Boligtomter

Oppsummering: Delkapitlet omtaler eiendommer som kan ha stort potensiale for salg, men som må utredes nærmere med tanke på reguleringsmuligheter, adkomst m.m.

Kommunen eier flere tomter som enten er regulert til boligformål eller avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. For å vurdere hvilke tomter som kan legges ut for salg umiddelbart, og hvilke som krever nærmere utredning, må det ses hen til en rekke tekniske og planmessige forhold.

Tomter som er regulert til boligformål og samsvarer med kommuneplanen, har god tomtestørrelse og utnyttingsgrad, og hvor forhold knyttet til vann og avløp (VA), adkomst og byggegrenser er avklart, kan normalt legges ut for salg direkte. Det samme gjelder uregulerte tomter som oppfyller kravene til fortetting uten plankrav, jf. kommuneplanbestemmelse § 1.7.1.

Tomter må utredes nærmere dersom arealformålet ikke er i tråd med boligformål, eller dersom tomtens utforming, grunnforhold, hensynssoner, kulturminner, adkomst eller VA-forhold medfører usikkerhet. Tomter innenfor 100-metersbeltet langs sjøen eller med kompliserte reguleringsforhold bør også vurderes særskilt før salg.

Formålet med denne vurderingen er å sikre en effektiv og forsvarlig forvaltning av kommunens eiendommer, og å optimalisere salgsprosessen for boligtomter.

¹⁰ I tillegg tilkommer FDV-kostnader. For FDV kostnader faktureres det et akontobeløp som avregnes årlig.

¹¹ Leieperioden for Langgaten 2 starter høsten 2026.

Eiendommene i listen nedenfor er ikke uttømmende, men består av objekter som peker seg ut som potensielle salgsobjekter. Listen er gjennomgått med planmyndigheten. Vurdering av muligheter for utvikling av tomtene fremgår av tabellen.

Boligtomter			
Gnr/Bnr.	Adresse/bruksnavn	Areal i m ² (ca.)	Vurdering av salgs- og utviklingsmulighet
4/2	Øvre Gausen (Holmestrand)	1.494	Tidligere vedtatt solgt. Uregulert eiendom. I KPA avsatt til boligbebyggelse. Hensynssone H310 ¹² . Tidligere kommunalt deponi, potensiell grunnforurensning. Det jobbes med å se på muligheten for å selge eiendommen sammen med nabotomten, som eies av Holmestrand boligstiftelse. Tomteverdien antas å være ca. 0,5 mill. kroner.
242/11	Veset (Hof)	29.000	Eiendom ved Hof bo- og behandlingssenter. Uregulert. I KPA avsatt til boligbebyggelse. Hensynssone H310. Div. arkeologiske kulturminner fra jernalder i området som må utredes konsekvensen av. Utfordringer knyttet til adkomst. Eiendommen har vært på salgslisten tidligere. Nevnte utfordringer må utredes nærmere før det er aktuelt å legge den ut for salg igjen. Tomteverdien antas å være ca. 10 mill. kroner.
254/51	Byggefelt Kårby (Hof)	89.000	Tidligere vedtatt solgt. Avsatt til boligbebyggelse i KPA. Eldre reguleringsplan ¹³ . Stort potensial hvis markedet er der. Må utredes mtp. vei og stigningsforhold i området, jf. andre reguleringsplaner i området (f.eks. Engrønningen). Ved salg til utbygger, avhengig av utviklingskostnader og planstatus, kan kommunen realistisk forvente en salgsverdi i størrelsesorden 35–70 mill. kroner, basert på en estimert kvadratmeterpris mellom 400 og 800 kr/m ² .
415/9	Hans K. Evensens vei 47(Skogly, Sande)	18.000	Eiendom sør for Sande VGS. Regulert til tjenesteyting i KPA og reguleringsplan for Sande VGS ¹⁴ . Kan utredes for salg. Området har attraktiv beliggenhet og eksisterende boligbebyggelse. Ved salg til utbygger, avhengig av reguleringsstatus og infrastruktur, kan kommunen realistisk forvente en salgsverdi i størrelsesorden 14–22 mill. kroner, forutsatt at arealet avsettes til bolig i KPA.
Del av 415/15	Skafjellåsen	46.000	Eiendom nordvest for Sandehallen. Deler av eiendommen er avsatt til tjenesteyting i KPA. Kan utredes mtp. fradeling og salg. Området har god beliggenhet og eksisterende boligstruktur. Ved salg til

¹² Hensynssone H310 i kommuneplanens arealdel innebærer ras- og skredfare og marin avsetning/marin leire.

¹³ Reguleringsplan Kaarby IV fra 1989 (PlanId HOF-L12-408).

¹⁴ Reguleringsplan for Sande videregående skole fra 1976 (PlanId 713007).

			utbygger, avhengig av reguleringsprosess og infrastruktur, kan kommunen realistisk forvente en salgsverdi i størrelsesorden 23–41 mill. kroner forutsatt at arealet avsettes til bolig i KPA.
56/135	Ekornstien (Holmestrand)	2.000	Avsatt til boligbebyggelse i KPA. Regulert til offentlig bebyggelse - barnehage i eldre reguleringsplan ¹⁵ . Gullhaug 1973. Fradelt gbnr. 56/7 i 1975. Ca. 2 dekar. Kan utredes for salg. Området har sentral beliggenhet og god tilgang til infrastruktur. Ved salg kan kommunen realistisk forvente en salgsverdi i størrelsesorden 2–2,8 mill. kroner, forutsatt at eiendommen omreguleres til bolig før salg. I en utredning må det vurderes om kommunen er tjent med å omregulere før salg.
71/2	Kleivan (Holmestrand)	119.000	Del av nordre teig er regulert med div. formål, uregulert i sør. Stor del av nordre teig er i KPA avsatt til fremtidig boligbebyggelse, del til LNF. Søndre teig avsatt til LNF, friområde med div. hensynssoner. Div. registrerte kulturminner. Utredes for salg. Hensyntatt at området mangler viktig infrastruktur, antas det at kommunen vil kunne få en salgsverdi i størrelsesorden 35-70 mill. kroner ved salg av hele området til en utbygger.
71/3	Kleivan (Holmestrand)	140.000	Delvis regulert med vei- og jernbaneformål. Stor del er i KPA avsatt til fremtidig boligbebyggelse, øvrig til LNF og vei. Div. registrerte kulturminner. Utredes for salg når dette er avgjort. Hensyntatt at området mangler viktig infrastruktur, antas det at kommunen vil kunne få en salgsverdi i størrelsesorden 40-80 mill. kroner ved salg av hele området til en utbygger.
202/30	Thorshaugveien 13 (Hof)	1.092	Regulert til bolig i reguleringsplan for Hof sentrum fra 2009, og en stor del av tomten til formål offentlig trafikkområde. Vei har aldri blitt bygget. Avsatt til boligbebyggelse i KPA med en stor del i hensynssone ras- og skredfare. Reguleringsplanen må endres før tomten kan utvikles. Gresset klippes av kommunen og arealet brukes i dag til lek. Kan utredes for salg, men i vurderingen må dagens bruk hensyntas. Antas å være verdt 1-2 mill. kroner etter omregulering. Lav fortjeneste ved et salg hensyntatt reguleringskostnader.
241/62	Skogstad/ Prestegårdshagen (Hof)	1.541	Avsatt til bolig i KPA. Hensynssone ras- og skredfare. Regulert til bolig i nyere reguleringsplan ¹⁶ : bolig frittliggende, felt BFS8-13. Det er regulert adkomst til tomten, men over annen manns grunn. Kan selges forutsatt at adkomstproblematikk løses. Forventet salgsverdi rundt 1 mill. kroner.

¹⁵ Reguleringsplan Gullhaug fra 1973 (PlanId 3012).

¹⁶ Reguleringsendring av detaljregulering for Prestegårdshagen, 2018 (PlanId 2018052).

241/127	Kopstadlinna/Nedreveien (Hof)	1.453	Uregulert eiendom. Avsatt til boligbebyggelse i KPA med hensynssone ras- og skredfare og bevaring naturmiljø. Må utredes mtp. adkomstutfordringer. Forventet salgsverdi rundt 0,5 mill. kroner.
255/66	Askeliveien/Ospeli (Hof)	962	Uregulert eiendom. Avsatt til boligbebyggelse i KPA med hensynssone ras- og skredfare på ca. 40 pst. av tomtearealet. Adkomst ikke sikret, og manglende brannvannsdekning. Kan utredes for salg forutsatt at adkomstproblematikk og brannvann løses. Forventet salgsverdi rundt 0,5 mill. kroner.
270/123	Frøyas vei 17 (Hof)	400	Regulert til bolig i eldre reguleringsplan ¹⁷ . Samsvar i KPA. Men tomten er bare ca. 400 m2. Må utredes nærmere. En mulig løsning før salg kan være arealoverføring fra kommunens eiendom i sør (gbnr. 270/50). Da vil man kunne få en tomt som er stor nok for bolig. Forventet salgsverdi rundt 0,5 mill. kroner.
126/33	Kirkegaten, Holmestrand	513	Areal ved Holmestrand kirke. Uregulert, Avsatt til bolig i KPA. Men tomten er bare 513 m2. Må utredes nærmere. Forventet salgsverdi rundt 0,6 mill. kroner.
416/96	Eikelikollen/ Dunihagen (Sande)	882 (550)	Avsatt til bolig i KPA. Regulert til bolig i eldre reguleringsplan ¹⁸ . Ca. 882 m2 - 550 m2 sammenhengende. Skilles av felles vei til 3 boliger/ rekkehus med samme tomtestørrelse. Det er imidlertid registrert et automatisk fredet kulturminne fra jernalder. Tomtestørrelse og kulturminne gjør eiendommen lite egnet for salg.
Del av 419/10	Kombinasjonstomt Haga (Sande)	4.000	Avsatt til sentrumsformål i KPA og kombinert bolig/tjenesteyting i reguleringsplan (Felt BKB9). Del av større eiendom på ca. 10 dekar som omfatter del av Sandeelva og grøntareal. Må fradeles før et salg er aktuelt. Forventet salgsverdi rundt 10 mill. kroner.
270/11	Voldshagan 23	22.500	Vedtatt solgt og ligger ute for salg med en prisantydning på 8,5 mill. kroner. Tomten er et tidligere idrettsanlegg med klubbhus, som nå er avsatt til boligbebyggelse i KPA.

Tabell 12: Ubebygde eiendommer som er vurdert med tanke på salg/utvikling.

Tilleggsareal/parseller

Oppsummering: Holmestrand kommune eier mange parseller. I mange tilfeller er arealene tatt i bruk av naboeiendommene. Dette har ikke vært et prioritert område for opprydding. Arealene er i stor grad resteieendommer etter samfunnsutviklingen.

Kommunedirektøren anbefaler å selge unna parseller som kommunen ikke bruker eller har behov for i nærmeste fremtid.

¹⁷ Reguleringsplan Thorshaugfeltet fra 1981 (PlanId HOF-504-403).

¹⁸ Reguleringsplan Dunihagen fra 1966 (PlanId 71300).

Holmestrand kommune eier en rekke mindre eiendommer (parseller), som i flere tilfeller har blitt tatt i bruk av naboeiendommer til formål som hage, uteplass eller parkering. Enkelte parseller er også bebygd, blant annet med garasjer og bolighus, og fungerer i praksis som en integrert del av naboeiendommen.

I noen tilfeller kan det foreligge eldre avtaler knyttet til bruken av disse parsellene, noe som kompliserer eiendomsforholdene ytterligere. Slike eiendommer kan være krevende å avhende gjennom ordinært salg, da dagens brukere ofte vil hevde eiendomsrett – enten basert på formelle avtaler eller langvarig bruk.

Opprydding i disse eiendomsforholdene er tidkrevende og har hittil ikke vært prioritert i kommunens gjennomgang av eiendomsporteføljen. Mange av parsellene er resteieendommer som har oppstått som følge av samfunnsutviklingen, og har begrenset verdi eller bruksområde for kommunen.

Tabellen nedenfor gir en oversikt over parseller som er identifisert i forbindelse med gjennomgangen. Listen er ikke uttømmende, og det kan finnes flere kommunale parseller som ikke er inkludert. Tall oppgitt i parentes i kolonnen «Størrelse i m²» angir anslagsvis hvor mye av den enkelte eiendom som vurderes som salgbart areal.

Parseller				
Gnr/Bnr.	Størrelse i m ²	Sted	Bruker	Vurdering av salg
339/16	1.563	Tandbergåsen 44 (Sande)	Borettslaget på nabotomten har oppført garasjeanlegg.	Regulert til bolig i KPA og reguleringsplan ¹⁹ . Heftelse registrert i grunnboka. Ingen grunn til at kommunen skal eie eiendommen. Anbefaler at kommunen går i dialog med borettslaget om salg.
127/56	73 (i sin helhet)	Jernbanegaten 9 (Holmestrand)	Ikke registrert bruk i dag.	Deler av eiendommen skal overføres til Vestfold fylkeskommune i forbindelse med makeskifteavtale ny fylkesvei. Resterende del regulert til sentrumsformål. Kan selges.
126/89	70,6 (i sin helhet)	Rove (Holmestrand)	Tatt i bruk av nabo	Avsatt til boligbebyggelse i KPA. Uregulert eiendom. Tilby nærliggende naboer å kjøpe arealet.
126/90	124,1 (i sin helhet)	Rove (Holmestrand)	Tatt i bruk av nabo som har plassert garasje på arealet.	Boligbebyggelse både i KPA og reguleringsplan. Tilby nabo å kjøpe arealet.
128/148	265,9 (i sin helhet)	Sykehusveien (Holmestrand)	Ikke registrert bruk i dag.	Avsatt til boligbebyggelse i KPA. Tilby naboer å kjøpe arealet.
128/150	9 074,6 (flere teiger)	Sykehusveien og Bilet (Holmestrand)	Mye er ikke i bruk. Deler av arealene er tatt i bruk av nabo med garasje	Avsatt til boligbebyggelse i KPA. Ikke regulert. Tilby nærliggende naboer å kjøpe deler fra arealet.

¹⁹ Detaljert reguleringsplan for Tandbergåsen sydvest fra 2015 (PlanId 20130001).

71/64	252,7 (i sin helhet)	Kleivan (Holmestrand)	Tatt i bruk av nabo som garasje og bolig	Boligbebyggelse i KPA og reguleringsplan. Tilby nabo å kjøpe arealet.
360/17	1 022,4 (i sin helhet)	Galleberg	Ikke tatt i bruk	Avsatt til boligbebyggelse i KPA. Uregulert. Tilby naboene å kjøpe arealet.
460/10	15 917,2 (i sin helhet)	Sande	Den gamle jernbanelinja gjennom Sande. Diverse bruk i dag.	Sentrumsformål i KPA. Ulike reguleringsformål. Det må gjøres en vurdering av om deler av strekningen kan selges til nærliggende eiendommer.
65/32	94,3 (i sin helhet)	Rove (Holmestrand)	Innkjørsel til gbnr. 65/11 og 65/66	Avsatt til boligbebyggelse i KPA. Uregulert. Tilby nabo å kjøpe arealet.
378/54	46979,5 (550 m ²)	Skoger	Deler av eiendommen er tatt i bruk av nabo (garasje og hekk)	Del av større bruksnummer. Arealet er avsatt til boligbebyggelse i KPA. Ca. 550 m ² er regulert til bolig. Resterende er regulert til friareal m.m. Tilby nabo å kjøpe arealet.

Tabell 13: Parseller som kan være aktuelle for salg

Vassdrag

Oppsummering: Kommunen har ansvar for flere vassdrag med stor verdi for miljø, friluftsliv og lokal identitet, og disse skal forvaltes langsiktig som del av den blågrønne strukturen.

Kommunen har et viktig ansvar for å ivareta vassdrag som ligger innenfor kommunens eiendomsportefølje og forvaltningsområde. Disse vassdragene har stor betydning for miljø, friluftsliv, rekreasjon og lokal identitet, og skal derfor beholdes og forvaltes med et langsiktig perspektiv. Vassdragene inngår som en sentral del av kommunens blågrønne struktur og er viktige for å oppnå målsetninger innen klima, naturmangfold og folkehelse.

Kommunen har i dag ansvar for følgende vassdrag:

- Kaldmovann²⁰
- Øyvannet
- Mølledammen (skal rives)
- Korrsjø (skal nedklassifiseres)
- Smørstein (nedlagt, skal søke om å rive dammen)
- Solli (skal etter hvert fjernes i forbindelse med et VA-prosjekt)
- Orebergdammen
- Store Basseng

²⁰ Omtales også som Kalmovann. Ulike stedsnavn varierer mellom om det skrives Kalmo eller Kaldmo. I planen brukes skrivemåten som er benyttet i kommunens kartløsning.

I tillegg er kommunen i dialog om overtakelse av Suluvann og Fløyta som er en del av Selvikvassdraget, med mål om å inkludere disse i den kommunale eiendomsporteføljen. Formålet med dette er å sikre langsiktig tilgang til friluftsområder og rekreasjonsmuligheter for innbyggerne.

Parkeringsareal

Oppsummering: Kommunale parkeringsplasser er viktige for tilgjengelighet, byliv og lokal handel og gir fleksibilitet i arealbruk. Dagens parkeringsarealer beholdes for å sikre et balansert transporttilbud og inntekter til kommunen.

Kommunale parkeringsplasser utgjør en viktig del av den offentlige infrastrukturen og spiller en sentral rolle i å sikre tilgjengelighet, mobilitet og byliv. Bevaring av kommunalt eide parkeringsplasser er avgjørende for å opprettholde et balansert transporttilbud og for å støtte både næringsliv, beboere og besøkende.

Parkeringsplasser i kommunens tre sentrum gjør det enklere for innbyggerne og besøkende å benytte sentrumsområdene, særlig for grupper med spesielle behov som eldre, barnefamilier og personer med nedsatt funksjonsevne. Kommunale plasser gir også fleksibilitet i arealbruken og mulighet for tilpasning ved arrangementer og sesongvariasjoner.

Tilgjengelig parkering er viktig for å opprettholde attraktiviteten til sentrum og lokale handelsområder. Det gjør det enklere for kunder å besøke butikker, serveringssteder og tjenestetilbud, og bidrar dersom til økonomisk aktivitet og levende bymiljøer.

Parkeringsarealene driftes i tråd med kommunens enhver tid gjeldende parkeringsstrategi. Det er innført skiveparkering både i Sande og Holmestrand. I Holmestrand sentrum er det imidlertid også avgiftsbelagte plasser. Disse gir løpende inntekter til kommunen. Ved å eie og drifte parkeringsplasser selv, har kommunen mulighet til å regulere bruken gjennom prisnivå, tidsbegrensninger og prioritering av ulike brukergrupper. Dette gir fleksibilitet til å tilpasse parkeringspolitikken til overordnede mål om miljø, klima og byutvikling.

Kommunen har en del utgifter til parkering, herunder lønnskostnader, administrative kostnader, snørydding, skiltkostnader, oppmerking m.m. Inntektene har imidlertid vært høyere enn utgiftene.

Selv om det legges til rette for økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange, vil det fortsatt være behov for parkeringsplasser i overskuelig framtid. Kommunale parkeringsplasser gir rom for gradvis omstilling, men inntil videre anbefales det å beholde de parkeringsarealene kommunen har.

Bryggeanlegg og badeplasser

Oppsummering: Kommunens badeplasser og bryggeanlegg er viktige fellesskapsressurser som bør bevares for å sikre offentlig tilgang til rekreasjon, natur og byliv.

Kommunen eier flere badeplasser, både ved sjø og vassdrag. I tillegg eier kommunen bryggeanlegg på Nordre Jarlsberg brygge i Sande og bryggen i Holmestrand sentrum.

Kommunale badeplasser representerer en viktig del av det offentlige rom og har stor verdi som tilgjengelige rekreasjonsområder for innbyggerne. De fungerer som lavterskeltilbud for fysisk aktivitet, sosialt samvær og naturopplevelser, og bidrar dermed til både folkehelse og livskvalitet.

I en tid hvor mange kommuner står overfor økonomiske utfordringer, kan det være fristende å vurdere salg av slike eiendommer. Attraktive beliggenheter kan gi høy markedsverdi, og et salg kan gi en umiddelbar økonomisk gevinst samt redusere kommunens ansvar for vedlikehold og drift. Likevel er det viktig å vurdere de langsiktige konsekvensene av å avhende slike fellesskapsressurser. Når badeplasser privatiseres, risikerer man at tilgangen begrenses, at naturverdier svekkes, og at viktige møteplasser forsvinner.

Offentlig eierskap sikrer at alle innbyggere, uavhengig av økonomisk eller sosial bakgrunn, har lik tilgang til natur og rekreasjon. Det gir også kommunen mulighet til å forvalte områdene på en måte som ivaretar både miljøhensyn og innbyggernes behov.



Dulpen, Holmestrand. Foto: Marisa Aasnes

På samme måte gjelder dette for kommunens bryggeanlegg, hvor både bryggen i det offentlige friarealet og bryggeanlegget i sentrum ved havneområdet anses som viktige offentlige tilbud. Disse er regulert som offentlige og vurderes som uaktuelle å selge, nettopp fordi de fyller en sentral funksjon i bybildet og i innbyggernes tilgang til sjøen. De bidrar til å opprettholde et levende og inkluderende bymiljø og gir rom for både rekreasjon, småbåtliv og sosial aktivitet.

Selv om det finnes et visst salgspotensial i slike eiendommer, veier de samfunnsmessige og miljømessige hensynene tyngre. Badeplasser og bryggeanlegg er mer enn bare eiendom – de er en del av det felles gode og bør forvaltes med et langsiktig perspektiv. I en helhetlig eiendomsstrategi bør disse områdene etter kommunedirektørens oppfatning bevares som varige offentlige tilbud til beste for dagens og fremtidens innbyggere.

Kommuneskog

Oppsummering: Holmestrand kommuneskog gir en stabil årlig nettoavkastning på rundt 0,5 mill. kroner. Kommunen har hittil mottatt 9,2 mill. kroner i erstatning ved vern av 2.373 dekar, og det er foreslått vern av ytterligere 1.740 dekar med anslått erstatningssum på 11–13 mill. kroner. En egen sak vil bli lagt frem for kommunestyret når tilbudet foreligger. Det maksimale salgsverdiapotensialet for produktiv skog, basert på nye konsesjonsregler, er beregnet til 25 mill. kroner.

Kommunedirektøren anbefaler at kommuneskogen fortsatt skal være i kommunalt eie. Vern og videre foredling av produktive skogsområder vurderes som mer lønnsomt enn direkte salg, samtidig som det sikrer allmennhetens tilgang til natur og friluftsområder. Kommuneskogen har stor verdi både økonomisk og samfunnsmessig, og bør forvaltes med et langsiktig perspektiv.

Holmestrand kommune eier til sammen ca. 21.000 dekar skog og utmark fordelt på flere teiger. Av totalarealet anslås ca. 18.400 dekar som produktivt areal. De ulike teigene av produktiv skog fordeler seg igjen over ulike bonitetsklasser (hvor mye trevirke en skog kan produsere per arealenhet over tid). Det er i dag ca. 5.500 dekar som er i naturreservat eller satt av til utvikling av biologisk mangfold.

Kommuneskogen er sertifisert gjennom Forest Stewardship Council (FSC), som er det eneste internasjonale sertifiseringssystemet som bygger på tilfredsstillende miljømessige og sosiale krav til tømmerhogst. Dette er et strengt sertifiseringssystem som bare de færreste skogseiendommer er sertifisert etter.

Forvaltning

Eiendommen drives med basis i en økonomisk forsvarlig drift og all hogst skjer på bakgrunn av en skogbruksplan. Planen anbefaler et hogstkvantum på mellom 1.500 og 2.000 m³/år. Dette kvantum vil være naturlig de neste 20-30 årene. Ved å forholde seg til dagens skogbruksplan og høste av den skogkulturen som har blitt utført, er det sannsynlig at hogstkvantumet kan økes i et generasjonsperspektiv. Praktisk arbeid med avvirkning, skogspleie, planting og vedlikehold av skogsbilveinett utføres av eksterne aktører. Det er kun en liten andel administrativ ressurs som brukes til forvaltning av den produktive delen av kommuneskogen. Administrasjon av skogforvaltningen i kommune dreier seg i all hovedsak om de lovpålagte oppgavene som Skogsbruksmyndighet for kommunens skogeiere.

Teigoversikt

Gbnr.	Navn	Produktivt areal daa	Areal i naturreservat/ båndlagte områder	Totalt areal daa
72/1	Kleivbogen	366	318	434
102/13	Nesvangen	26	Statlig sikret friluftsområde	40
220/18	Hesthammer	165		168
278/2	Solberg søndre	17		29
329/5	Kaldmoskog	3.293	150	3.637
335/3	Solbergskog	2.246	688 + 366	2.602
384/4	Kringla	456		485
394/2	Lærum Nordre	1.201	270	1.617
395/4	Lærum Mellom	6.184	1.685	7.052
407/28	Suluvannshytta	4		4
407/7	Storskogen	229		240
421/36	Lersbryggen	172	Landskapsvernområde og idrett og friluftshensyn	178
425/3	Selvik Søndre	4.063		4.770
443/2	Kommersøya	446	446	557
	Sum	18.868		21.813

Tabell 14: Oversikt over kommuneskogens teiger.

Frivillig vern

Kommunal skog avsatt til naturreservat (NR) – frivillig vern:

År	Reservat	Areal daa	Erstatningssum
2015	Askilsåsen NR (Solbergskog/ Sande)	688	1.624.218
2020	Petersætra og Trestikledalen NR (Lærum mellom)	1.685	7.526.255
Forslag spilt inn	Blindevann NR (Storskogen)	1.340	under utredning
Forslag spilt inn	Bogen NR (utvidelse) (Kleivbogen)	100	under utredning
Forslag spilt inn	Prestesetra NR (utvidelse) (Kaldmoskog)	300	under utredning

Tabell 15: Vernede områder og områder under utredning for frivillig vern.²¹

Arealet ved Blindevann ble meldt inn til frivillig vern før tidligere Sande kommune ble en del av Holmestrand kommune. Prosessen har pågått siden rundt 2015, og det planlagte naturreservatet vil omfatte omtrent 3.700 dekar totalt på Holmestrand kommune sin side. Det vernede området består da av både kommuneskog og

²¹ Før ordningen om frivillig vern med erstatning, ble innført er også Kommersøya NR og Bogen NR vernet.

private skogeiere. På grunn av begrensede bevilgninger og et stort antall grunneiere har prosessen trukket ut i tid. Kommunens del av arealet ble taksert i 2024.

Erfaringsmessig er frivillig vern av skog svært gunstig, både økonomisk og miljømessig. Til sammenligning ble ca. 1.685 dekar vernet i forbindelse med etableringen av Petersætra og Trestikledalen naturreservat i 2020. Dette utløste en erstatningssum på om lag 7,5 mill. kroner – tilsvarende en gjennomsnittlig erstatning på nærmere 4.500 kroner per dekar. Dette var betydelig høyere enn markedsverdien for skogareal på det tidspunktet, da gjennomsnittsprisen for tømmer lå på rundt 300–400 kroner per kubikkmeter.

I 2025 er snittprisen for tømmer omtrent doblet, noe som innebærer at erstatningsgrunnlaget ved vern nå er enda mer fordelaktig. Dette gjør det økonomisk attraktivt for kommunen å bidra til vern av skogareal i området.

Jakt, fiske og friluftsliv

Kommunen leier ut retten til jakt og fiske fortrinnsvis til grunneierlag og jeger- og fiskerforeninger. På Vestskogen leies rådyrjakt og småviltjakt samt fiske ut til Sande jeger- og fiskerforening. Elgjakta leies ut gjennom Vestre Sande Utmarkslag, mens jakt på hjort leies ut til både til Sande jeger- og fiskerforening og Vestre Sande Utmarkslag. På Østskogen leies all jakt og fiske ut gjennom Østre Sande Grunneierlag. Det foreligger et tidligere politisk vedtak om at kommunen skal være representert i styret i grunneierlaget og at allmennheten skal ha en representasjon i elgjakta som tilnærmet står i forhold til kommuneskogens størrelse. På Lersbryggen og Kleivbogen leies rådyrjakt ut direkte fra kommuneskogen. På Kommersøya tillates ikke jakt.

Lag og foreninger har tilgang til fem hytter eid av kommunen. Det gjelder Svartevannshytta og Suluvannshytta på Østskogen, Solbergseter, Kaldmoseter og hytte ved Lavvannsmyr på Vestskauen. Hyttene blir mye brukt. I tillegg er det i kommunal skog satt opp tre åpne gapahuker på Vestskauen og en på Østskauen.

Sande Sportsklubb sin etablering med lysløypeanlegg og varmetue er gjort på kommunens skogeiendom på Vestskogen.

Kommuneskogen som en stor og profesjonell aktør er en sterk pådriver til at større investeringer på skogsbilveinettet lar seg gjennomføre. Disse investeringene tilgodeser også allmennheten i form av bedre og tryggere adkomst til marka. I kraft av å være en offentlig eid skogseiendom er det en viktig målsetting at flerbrukshensyn vektlegges, dvs. legge til rette for allmennhetens tilgang og andre brukergrupper som vilt- og fiskeinteresser samt biologisk mangfold.

Økonomiske forhold knyttet til kommuneskogen

Driftsresultat

Netto drift fra kommuneskogen har i snitt de siste årene ligget på ca 0,5 mill. kroner i overskudd. Det betyr i praksis at kommuneskogen bidrar med 0,5 mill. kroner til kommunens bunnlinje årlig. Dette er en fornybar ressurs og inntektskilde som varer evig. Det er mange faktorer som kan påvirke bunnlinjen til kommuneskogen, men skogbruksplanen har lagt opp til et jevnt uttak av virke og skogskjøtsel. Tømmerprisen kan variere mye, men bare siden 2020 og fram til 2025 har kubikkprisen mer enn doblet seg. Vedlikehold av infrastruktur tilknyttet skogen kan også føre til store kostander enkelte år. Det har vært praktisert avsetning og bruk av fondsmidler for å jevne ut inntektssvingningene fra år til år.

Vurdering av verdi og prisfastsettelse ved eventuelt salg

Kommuneskogen i Holmestrand består av en rekke ulike teiger som varierer både i størrelse og bonitet. Enkelte teiger har godt utviklet infrastruktur, med skogsbilveier som gir god tilgang for uttak av virke, mens andre ligger mer utilgjengelig til. Tilvekstgrad og infrastruktur er avgjørende faktorer som påvirker verdien av

de ulike områdene. Det er særlig de mest attraktive teigene som forventes å generere inntekter for kommunen.

Fra 01.07.2025 trådte endringer i konsesjonsloven i kraft. Priskontroll er nå gjeninnført for rene skogeiendommer over 500 dekar. Dette innebærer at det ikke lenger er markedsverdien, altså hva kjøperen er villig til å betale, som bestemmer prisnivået. I stedet vil Statsforvalteren fastsette en maksimalpris ved et eventuelt salg. Denne prisen beregnes som hovedregel ut fra eiendommens avkastningsverdi, med en kapitaliseringsrente på 4 pst.

Avkastningsverdiregning av skog bygger på de årlige inn- og utbetalinger som knytter seg til skogsdrifta og hva som forventes framover. Innbetalingene skriver seg fra brutto salgsinntekter for trevirket, og utbetalingene omfatter driftskostnader, kulturkostnader, kostnader ved fremtidig teknisk utbygging og administrasjonskostnader.

En vurdering av kommuneskogens gjennomsnittlige avkastningsverdi kan baseres på et forventet årlig hogstkvantum på 1.750 kubikkmeter, hvorav 1.575 kubikkmeter er netto etter fratrukk for topp, bult og kvist. Med en gjennomsnittlig bruttopris på 1.000 kroner per kubikkmeter og en driftskostnad på 200 kroner per kubikkmeter, samt årlige kostnader til skogkultur på 200.000 kroner og 50.000 kroner til vedlikehold og lignende, gir dette en estimert nettoavkastning på cirka 1 mill. kroner per år. Dette tilsvarer en avkastningsverdi på omtrent 25 mill. kroner.

Det er viktig å merke seg at i dette konkrete anslaget er det ikke inkludert kostnader knyttet til fremtidig teknisk utbygging eller administrasjon.

I Holmestrand kommuneskog kommer det også inntekter fra skogsbilveiene. Et godt eksempel er Kalmoveien, som genererer inntekter takket være attraktive rekreasjonsområder både sommer og vinter. I og med at veien er avgiftsbelagt, stilles det krav om at den skal være fremkommelig hele året, døgnet rundt. Dette medfører behov for kontinuerlig vedlikehold og videreutvikling av skogsbilveinettet, spesielt med tanke på den økte trafikken de siste årene.

Frivillig vern

Holmestrand kommune (tidligere Sande kommune) har så langt mottatt om lag 9,2 mill. kroner i erstatning knyttet til frivillig vern av arealer til naturreservat. Per oktober 2025 pågår det en prosess hvor ytterligere 1.740 dekar er foreslått vernet.

I 2020 mottok kommunen en gjennomsnittlig erstatning på i underkant av 4.500 kroner per dekar, noe som på det tidspunktet lå betydelig over markedsverdien for tilsvarende arealer. Det er grunn til å anta at erstatningsnivået for de nye verneområdene vil øke i takt med utviklingen i tømmerpriser. For hele området ved Blindevann vil gjennomsnittlig erstatning være mellom 10.000 og 12.000 kroner per dekar.

Basert på dette estimatet kan Holmestrand kommune potensielt motta en samlet erstatning på mellom 11 og 13 mill. kroner. Det er fra tilskuddsgiver ikke gitt noen konkrete føringer til hvordan midlene skal disponeres. Det endelige tilbudet forventes å foreligge i løpet av de nærmeste månedene og vil bli lagt frem for politisk behandling.

Det er potensial for at ytterligere areal kan tilbys til frivillig vern i Holmestrand kommuneskog. Skogeiendommen beholder eiendomsretten, jaktretten, fiskeretten og beiteretten ved frivillig vern.

Oppsummering kommuneskog

Ved vurdering av salg av kommunal eiendom, generelt, er det viktig å legge et generasjonsperspektiv til grunn. Generasjonsperspektivet gjelder kanskje særlig ved salg av eiendom som genererer inntekt, og som i tillegg generer verdier for fellesskapet som ikke kan måles i kroner. Kommuneskogen har kommet

kommunen i hende på forskjellige måter opp gjennom historien. Noen av de største og mest produktive arealene har vært i kommunalt eie i over 100 år. Hvordan verdiene av fast eiendom og fornybare verdier vil endre seg i fremtiden har vi ikke et eksakt svar på i dag. Avgjørelsen om et eventuelt salg bør kunne begrunnes med at det er til fordel for innbyggerne økonomisk, og at det ikke svekker tilgjengelighet og muligheter for rekreasjon i fremtiden.

Endring av konsesjonsloven fra 01.07.2025 kan p.t. legge begrensninger på makspotensialet for hva et salg av kommuneskogen kan generere av salgsinntekt. Det er viktig å ha et bevisst forhold til hva man ønsker for fremtidig eiendomsstrategi. Ønsker man å selge all fast eiendom som går under definisjonen skog, eller er det kun den produktive delen som eventuelt skal selges. Ønsker man å selge den delen av den produktive skogen som har høyest verdi, eller ønsker man prinsipielt å selge alt uavhengig av verdi og bonitetsklasse.

Tidligere erfaringer med verneprosesser i kommunen viser at vern av skogområder i flere tilfeller har gitt høyere økonomisk utbytte enn ved ordinært salg. Erstatningsbeløpet har da blitt vurdert opp mot forventet markedsverdi for tilsvarende arealer med samme bonitet, samt sett i lys av de begrensningene som følger av de nye konsesjonsreglene.

Offentlig eierskap – for eksempel gjennom kommunal forvaltning – kan dessuten bidra positivt til både gjennomføring av verneprosesser og tilrettelegging for allmennheten. Dette kan også komme private skogeiere til gode, ved å styrke mulighetene for samarbeid og felles løsninger.

Kommunen har en unik mulighet til å gå foran som et godt eksempel, ettersom den kan vektlegge samfunnsinteresser og miljøhensyn fremfor utelukkende bedriftsøkonomiske vurderinger. Dette gir rom for langsiktige og helhetlige beslutninger som både ivaretar naturverdier og sikrer tilgang for befolkningen.

3.3. Veier, grøntareal og teknisk infrastruktur

Oppsummering: Kommunen eier en rekke eiendommer med lav markedsverdi, men høy strategisk betydning. Kapitlet gir en oversikt over slike eiendommer – herunder grøntarealer, veiarealer, teknisk infrastruktur og landbruksjord – og vurderer hvilke som bør beholdes som del av kommunens langsiktige forvaltning, og hvilke som kan være aktuelle for salg etter nærmere vurdering.

Kommunen eier en rekke eiendommer som inngår i grøntstruktur, veiarealer, teknisk infrastruktur og landbruksformål. Disse eiendommene har gjennomgående lav markedsverdi, men høy strategisk betydning, og utgjør en viktig del av kommunens langsiktige eiendomsforvaltning.

Grøntarealer utgjør en betydelig del av kommunens eiendomsportefølje. Mange av disse er resteieendommer som har oppstått som følge av samfunnsutviklingen, og ligger i områder regulert til landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Slike områder er regulert for å ivareta allmenne interesser og er normalt ikke egnet for ordinært salg til bolig- eller næringsformål. Selv om arealene har begrenset økonomisk verdi, spiller de en viktig rolle i kommunens miljø- og folkehelsepolitikk. De bidrar til rekreasjon, naturmangfold og landskapskvalitet, og vurderes som fellesressurser som bør ivaretas. Salg av grøntarealer anses i utgangspunktet som uaktuelt.

Kommunen eier flere arealer med dyrkbar mark. Ettersom det ikke er en kommunal oppgave å eie slike arealer, kan de være aktuelle for salg, særlig til lokale bønder. Mange av eiendommene er bundet av jordleieavtaler, og enkelte er regulert til formål utenfor landbruk. Et eventuelt salg må utredes nærmere, og det vil bli lagt frem egen sak dersom salg er aktuelt.

I tillegg til grøntarealer og landbruksjord, eier kommunen også veiarealer og teknisk infrastruktur. Veiarealer inngår i kommunens ansvar for mobilitet og infrastruktur, og vurderes som uaktuelle for salg. I fremtiden kan

det være aktuelt å vurdere privatisering av enkelte veistrekninger for å redusere driftskostnader, men dette krever grundige utredninger og egen politisk behandling, for eksempel som del av hovedplan vei.

Kommunen eier også mange avkjørsler til private eiendommer. I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å selge slike avkjørsler til brukerne. Et eventuelt salg bør skje mot vederlag, ettersom overtakelse kan gi mottaker økonomiske fordeler, som økt areal, bedre utnyttelse av egen eiendom eller eierskap til veigrunn fremfor bruksrett. Salg av slike arealer har ingen betydning for kommunens vedlikeholdsutgifter, da brukerne selv har ansvar for vedlikehold, jf. veglova. Salg kan imidlertid redusere kommunens administrative arbeid, da slike arealer ofte gir opphav til henvendelser og avklaringsbehov fra brukere.

Som ledd i arbeidet med å tydeliggjøre eierskap og ansvar, har kommunen inngått avtaler med Vestfold fylkeskommune om veiarealer. Partene for det første har blitt enige om at kommunen skal overdra noen veiarealer til fylkeskommunen. Dette er et ledd i arbeidet om å optimalisere eierforholdene i forhold til partenes behov for vedlikehold og drift. Dette gjelder for eiendommene med gnr./bnr. 127/18 (Tordenskjoldsgate 1), 127/26 (Bakgaten 2) og 389/20 (areal ved Gutugata).

Kommune og fylkeskommune har videre vært i dialog om å gjennomføre et gjensidig eierskifte av veiarealer og veilysanlegg. Kommunen skal overdra enkelte gang- og sykkelveier med tilhørende veilys til fylkeskommunen, mens fylkeskommunen skal overføre kjøreveier, gang- og sykkelveier og veilys til kommunen. Formålet med en slik avtale er å tydeliggjøre eierskap og ansvarsforhold knyttet til vei og veilys, og dermed legge til rette for mer effektiv drift, vedlikehold og forvaltning. I dag forekommer det overlappende ansvar, der både kommunen og fylkeskommunen drifter og vedlikeholder de samme strekningene. Avtalen vil bli fremmet for politisk behandling i løpet av kort tid.

Eiendommer som er avsatt til pumpestasjoner, vann- og avløpsanlegg (VA) og annen kritisk teknisk infrastruktur er nødvendige for å sikre stabil og sikker drift av kommunens tjenester. Disse eiendommene vurderes som ikke aktuelle for salg, og må forvaltes med et langsiktig perspektiv.

Et konkret eksempel på en eiendom med særlig strategisk verdi er Fjordveien 60 (gbnr. 74/50). Tomten ble overtatt fra Bane Nor sammen med den gamle jernbanetraseen mellom Holmestrand og Sande, og ligger attraktivt til mellom kyststien og sjøen. I kjøpekontrakten mellom kommunen og Bane Nor er det inntatt en klausul for å forhindre videresalg av de eiendommene kommunen overtok. Eiendommen er derfor aktuell for salg. Eiendommen er underlagt hensynssone friluftsliv og rekreasjon, noe som innebærer at arealet skal ivareta allmennhetens tilgang til natur- og friluftsområder. Dette gir eiendommen stor verdi som offentlig tilgjengelig strandsonetomt. Kommunen har ønsket å beholde eiendommen for å sikre offentlig kontroll og tilgang til strandsonen, og for å styrke kyststien som rekreasjonstilbud. Det vil bli lagt frem en egen sak om fremtidig bruk av arealet.

4. FORSLAG TIL EIENDOMSSALG

Oppsummering: Dette kapittelet gir en nærmere vurdering av eiendommer som er identifisert som salgsaktuelle i kapittel 3. For hver eiendom presenteres informasjon om reguleringsstatus, areal, prisantydning, behov for reguleringsarbeid og andre forhold som kan påvirke salgsprosessen. Formålet er å gi et godt beslutningsgrunnlag for videre håndtering av eiendommene, enten det gjelder umiddelbart salg, videre utredning eller tilpasning før salg.

4.1. Juridiske og praktiske rammer for salg

I henhold til EØS-avtalens regelverk om offentlig støtte, må kommunen sikre at salg skjer til markedspris, og at det ikke gis økonomiske fordeler som kan anses som subsidier. Dette innebærer at eiendommene normalt skal selges etter verdivurdering eller åpen budrunde, med mindre det foreligger særlige unntak. Et unntak kan være der det finnes konsesjonsregler som setter en begrensning på prisen, f.eks. ved salg av skog.

Kommunen må også forholde seg til plan- og bygningsloven, blant annet ved fradeling, endring av reguleringsformål eller vurdering av tiltakets rettslige bindende status. Ved salg av festetomter må gjeldende festekontrakter gjennomgås for å sikre korrekt prosess ved innløsning.

I noen tilfeller kan det være behov for ulike salgsforberedende tiltak før et salg gjennomføres. Dette kan omfatte nødvendige tiltak som fradeling, regulering, eventuelle reguleringsendringer og markedsklarering. Disse aktivitetene gjennomføres for å sikre at eiendommen er juridisk, teknisk og markedsmessig klar for salg, og for å optimalisere verdipotensialet før den legges ut i markedet. Det presiseres at salg av kommunal eiendom ofte er en tidkrevende prosess. Markedet kan være preget av høy rente, begrenset kjøperinteresse og et stort tilbud av eiendommer. Dette innebærer at det kan ta tid å oppnå akseptable priser og å gjennomføre salgene på en måte som ivaretar kommunens økonomiske og strategiske interesser.

Ved salg av fast eiendom må det også vurderes om overdragelsen utløser konsesjonsplikt etter konsesjonsloven. Konsesjon er en offentlig tillatelse som skal sikre at eiendommer, særlig landbrukseiendommer, brukes i tråd med samfunnsmessige hensyn som jordvern, bosetting og aktiv drift. Før salget gjennomføres, må det avklares om eiendommen er konsesjonspliktig, om den omfattes av unntak fra konsesjonsplikten, og om kjøper må søke konsesjon eller levere egenerklæring om konsesjonsfrihet. Konsesjonsforholdet må være avklart før tinglysing kan skje, og manglende dokumentasjon vil føre til at Kartverket returnerer tinglysingsdokumentene. Det er derfor viktig at konsesjonsspørsmålet inngår som en del av de juridiske og administrative forberedelsene til salget.

Noen av eiendommene kan være aktuelle å overdra rimelig til lag eller foreninger. Ved vurdering av salg eller overdragelse av kommunale bygninger til allmenntilgode formål må det tas hensyn til regelverket for offentlig støtte. For å sikre at slike overdragelser ikke innebærer ulovlig statsstøtte, skal det tinglyses en servitut som fastsetter at bygningen skal benyttes til allmenntilgode formål. I tillegg skal det tinglyses en forkjøpsrett til Holmestrand kommune, med vilkår om at kommunen har rett til å kjøpe tilbake eiendommen til samme nominelle sum som den opprinnelige salgssummen, dersom bygningen senere skal videreselges eller overdras til annen eier. Dette er viktig for å ivareta kommunens interesser og sikre at eiendommen fortsatt brukes i tråd med formålet. Disse tiltakene bidrar til å sikre transparens og etterlevelse av gjeldende regelverk, samtidig som de legger til rette for at bygninger kan komme allmenntilgode aktører til gode på en forsvarlig måte.

4.2. Vurdering av salgsaktuelle eiendommer

Følgende gjennomgang gir en eiendomsvis vurdering av salgsaktuelle objekter, med informasjon om prisantydning, reguleringsstatus og eventuelle salgsforberedende tiltak.

Prisestimatene baserer seg på konservative anslag. De fleste eiendommene som er foreslått er, etter kommunedirektørens vurdering, relativt attraktive salgsobjekter. Markedsverdien er ikke vurdert (i hvert fall ikke i senere tid) på alle objektene, og vil bli avstemt med eiendomsmegler. Det kan være at det vil ta noe tid å realisere salg da markedssituasjonen for tiden er utfordrende både for privatpersoner og for utviklere.

Når en eiendom er uregulert, men avsatt til et formål i kommuneplanens arealdel (KPA), må det vurderes om kommunen selv bør gjennomføre regulering før salg, eller om dette bør overlates til kjøper. Dersom eiendommen har strategisk beliggenhet, inngår i et større utviklingsområde, eller det er behov for å sikre helhetlig utforming og kvalitet, kan det være hensiktsmessig at kommunen regulerer før salg. Regulering kan også bidra til å avklare forhold som rasfare, støy, trafikk eller naturverdier, og dermed øke eiendommens verdi og attraktivitet. Samtidig kan en forhåndsregulering legge føringer som begrenser kjøpers handlingsrom, særlig ved større arealer som typisk kjøpes av utbyggere. Dette kan i noen tilfeller påvirke kjøpesummen negativt. I andre tilfeller, særlig ved mindre eiendommer med enkel utvikling, kan det være mer effektivt å la kjøper stå for reguleringen. Dette gjelder også der kommunen har begrensede ressurser, eller der kjøper har konkrete planer og kompetanse til å gjennomføre reguleringsprosessen. Valg av fremgangsmåte bør baseres på en konkret vurdering av eiendommens utviklingspotensial, kompleksitet og kommunens strategiske interesser. For eksempel kan det være aktuelt å regulere en eiendom til boligformål før salg dersom området har høy etterspørsel og kommunen ønsker å styre utviklingen.

I de fleste tilfeller vil det ikke være aktuelt for kommunen å regulere eiendommer før salg. Dette skyldes blant annet begrenset. Regulering før salg vurderes hovedsakelig der det er behov for avklaringer knyttet til arealbruk eller hensynssoner, eller der en regulering forventes å gi vesentlig høyere salgspris. For enkelte eiendommer kan det også være aktuelt å endre formålet i kommuneplanens arealdel før salg. Dette gjelder særlig eiendommer som er regulert til offentlig tjenesteyting, men som ikke lenger har et kommunalt formål. Dersom området egner seg for boligformål, kan en endring til boligformål i KPA være prismaksimerende og bidra til mer effektiv arealutnyttelse.

Gjennomgang av salgsobjekter som foreslås solgt i perioden 2026-2029:

Neperud allé 12 (gbnr. 5/7)

- **Type eiendom:** Tidligere brannvakta, nå offentlige kontorer og tjenester.
- **Tomteareal:** Ca. 1,6 dekar
- **Reguleringsstatus:** Uregulert. Avsatt til boligbebyggelse i KPA.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** 700.000 kroner
- **Vedlikeholdsetterslep:** Det er ikke gjort nye beregninger i forbindelse med eiendomsplanen, men HRP vurderte i sin rapport fra 2021 at bygget hadde en tilstandsgrad på 1,9 og et vedlikeholdsetterslep på 14 mill. kroner.
- **Prisantydning:** 4 mill. kroner (eiendomsforvalters anslag)
- **Vurdering av salgsverdi:** Sentral beliggenhet med god tilgang til skole, barnehage og forretninger. Eiendommen vurderes som attraktiv i markedet.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Ja. Eiendommen er avsatt til bolig i KPA og kan kvalifisere for byutvikling med unntak fra plankravet, ref. utfyllende bestemmer § 1.7 til KPA. Da eiendommen er avsatt til bolig i KPA vurderes det å være mest hensiktsmessig at kjøper foretar reguleringen selv.

- **Forbehold:** Ingen kjente juridiske bindinger, men teknisk tilstand må vurderes nærmere før salg.
- **Anbefaling:** Eiendommen planlegges solgt i 2026. Salgsforberedende tiltak inkluderer taksering og teknisk gjennomgang.

Prestegårdsalleen 10 (gbnr. 321/119)

- **Type eiendom:** Tidligere offentlig tjenestebygg. Brukt av Kulturskolen fram til august 2025.
- **Tomteareal:** ca. 1,6 dekar.
- **Reguleringsstatus:** Regulert til offentlig og privat tjenesteyting.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ikke spesifisert.
- **Prisantydning:** Ligger ute for salg til 2,9 mill. kroner.
- **Vedlikeholdsetterslep:** Det er ikke gjort nye beregninger i forbindelse med eiendomsplanen, men HRP vurderte i sin rapport fra 2021 at bygget hadde en tilstandsgrad på 2,0 og et vedlikeholdsetterslep på 6 mill. kroner.
- **Vurdering av salgsverdi:** Sentral beliggenhet i Sande med god tilgjengelighet. Eiendommen vurderes som attraktiv for tjenesteyting.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Nei. Annen utvikling enn tjenesteyting må skje i sammenheng med Kommunelokalet og vil utløse krav om reguleringsendring.
- **Forbehold:** Ingen.
- **Anbefaling:** Eiendommen er vedtatt solgt og ligger ute for salg.

Konvallveien 3A og 5B (gbnr. 391/106)

- **Type eiendom:** Utleieboliger i borettslag (del av rekkehus).
- **Tomteareal:** N/A
- **Reguleringsstatus:** Boligformål i både KPA og reguleringsplan.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ikke spesifisert.
- **Prisantydning:** 2 mill. kroner pr. enhet, totalt 4 mill. kroner (eiendomsforvalters anslag)
- **Vedlikeholdsetterslep:** Ikke beregnet.
- **Vurdering av salgsverdi:** Borettslagsleiligheter med enkel standard. Den ene har bedre beliggenhet enn den andre, men må totalrenoveres. Den andre trenger også oppgradering. Salgsverdi baserer seg på tilsvarende salg i området.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Nei.
- **Forbehold:** Ingen.
- **Anbefaling:** Eiendommene anbefales solgt. De kan ikke leies ut før de er renoveret. Beliggenheten gjør dem mindre attraktive som kommunal utleiebolig. Salg anbefales derfor fremfor å bruke midler på renovering.

Smibakken 16 (gbnr. 244/81)

- **Type eiendom:** Utleiebolig i boligsameie (del av firemannsbolig).
- **Tomteareal:** N/A
- **Reguleringsstatus:** Boligformål i både KPA og reguleringsplan.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ikke spesifisert.
- **Prisantydning:** 2,6 mill. kroner (eiendomsforvalters anslag)
- **Vedlikeholdsetterslep:** Ikke beregnet.
- **Vurdering av salgsverdi:** Salgsverdi baserer seg på tilsvarende salg i området.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Nei.
- **Forbehold:** Boligen har vært vanskelig å tildele. Den er nå tildelt, men ikke enda akseptert. Dersom tildelingen ikke aksepteres, bør boligen selges.

- **Anbefaling:** Selges dersom tildeling ikke aksepteres.

Hofveien 8

- **Type eiendom:** Eiendom med enebolig.
- **Areal:** Ca. 1 dekar.
- **Reguleringsstatus:** Privat og offentlig tjenesteyting i både reguleringsplan og KPA.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ingen
- **Prisantydning:** 0,5 mill. kroner (eiendomsforvalters anslag)
- **Vedlikeholdsetterslep:** Ikke beregnet.
- **Vurdering av salgsverdi:** Enebolig i dårlig stand og tomteverdi anslås å være lav.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Tomten må omreguleres dersom det skal utføres nye tiltak på eiendommen. Eiendommen antas å ha begrenset verdi i markedet med dagens formål. Samtidig ligger eiendommen i et område hvor det finnes annen virksomhet innen privat tjenesteyting, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes aktører som kan ha interesse for eiendommen innenfor dagens regulering. En omregulering til boligformål kan øke attraktiviteten og verdien, men vil kreve tid og ressurser. Det bør gjennomføres en markedsavklaring før det eventuelt vurderes omregulering. Dersom det ikke er interesse for eiendommen med dagens regulering, kan omregulering til boligformål for frittliggende bebyggelse vurderes før salg.
- **Forbehold:** Skjøte mangler.
- **Anbefaling:** Tidligere vedtatt solgt. Eiendommen er lite verdt, og det bør avklares om et alternativ til salg kan være å plassere de to tomannsboligene fra Prestegårdsalleen der når administrasjonsbygget i Sande selges.

Hofveien 12-30 (gbnr. 241/1/10)

- **Type eiendom:** Festetomt, tidligere kommunale utleieboliger.
- **Tomteareal:** Ca. 1150 m².
- **Reguleringsstatus:** Privat og offentlig tjenesteyting i både reguleringsplan og KPA.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** 30.000 kroner.
- **Prisantydning:** 100.000 (eiendomsforvalters anslag)
- **Vedlikeholdsetterslep:** Ikke beregnet.
- **Vurdering av salgsverdi:** Leilighetsbygg i dårlig stand på festet tomt. Eiendommen ligger i et område med blandet bebyggelse og nærhet til annen virksomhet innen privat tjenesteyting. Tomten fremstår som relativt inneklemmt, med begrenset eksponering mot offentlig vei og lite utviklingspotensial uten omregulering. Beliggenheten vurderes som lite attraktiv for privat boligformål i dagens situasjon, men kan være aktuell for tilgrensende virksomheter eller ved endret reguleringsformål.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Tomten må omreguleres dersom det skal utføres nye tiltak på eiendommen. Eiendommen antas å ha begrenset verdi i markedet med dagens formål. Samtidig ligger eiendommen i et område hvor det finnes annen virksomhet innen privat tjenesteyting, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes aktører som kan ha interesse for eiendommen innenfor dagens regulering. En omregulering til boligformål kan øke attraktiviteten og verdien, men vil kreve tid og ressurser. Det bør gjennomføres en markedsavklaring før det eventuelt vurderes omregulering. Dersom det ikke er interesse for eiendommen med dagens regulering, kan omregulering til boligformål for frittliggende bebyggelse vurderes før salg.
- **Forbehold:** Bortfester må samtykke til endret bruk eller salg.

- **Anbefaling:** Tidligere vedtatt solgt. Eiendommen er lite verdt, og det bør avklares om et alternativ til salg kan være å plassere de to tomannsboligene fra Prestegårdsalleen der når administrasjonsbygget i Sande selges.

Hofveien 10B (gbnr. 241/196)

- **Type eiendom:** Tidligere dagsenter. Bygningen er integrert i Hof borettslag og Hofveien 10 (Borger AS).
- **Tomteareal:** Ca. 1587 m².
- **Reguleringsstatus:** Privat og offentlig tjenesteyting i både reguleringsplan og KPA.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** 40.000 kroner.
- **Prisantydning:** 2,5 mill. kroner (eiendomsforvalters anslag).
- **Vedlikeholdsetterslep:** Ikke beregnet.
- **Vurdering av salgsverdi:** Prisantydningen forutsetter gjeldende regulering. Beliggenheten og bygningsmassen gjør at eiendommen har begrenset attraktivitet i det åpne markedet, særlig for boligformål. Tomten har begrenset utviklingspotensial. Det antas at eiendommen har størst verdi for aktører med tilknytning til området eller tilsvarende virksomhet.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Nei.
- **Forbehold:** Tomtegrensen er ikke tilpasset bygningsmassen på området. Tomtegrensene må avklares før salg.
- **Anbefaling:** Hofveien 10B bør selges når bygget ikke lenger er aktuelt for kommunal bruk og tomtegrensene er avklart.

Øvre Gausen (gbnr. 4/2)

- **Type eiendom:** Ubebygde boligtomt
- **Tomteareal:** ca. 1,5 dekar.
- **Reguleringsstatus:** Avsatt til boligbebyggelse i KPA. Ikke regulert.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ingen.
- **Prisantydning:** Må takseres, men antas å være verdt ca. 0,5 mill. kroner.
- **Vedlikeholdsetterslep:** N/A
- **Vurdering av salgsverdi:** Lav salgsverdi av hensyn til potensiell forurensning på eiendommen. Kan brukes som areal for uteopphold. Eiendommen antas å ha større salgspotensial dersom den selges sammen med naboeiendommen (gbnr. 4/176), som eies av Holmestrand boligstiftelse. Stiftelsen er i ferd med å legge sin eiendom ut for salg.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Nei.
- **Forbehold:** Ingen.
- **Anbefaling:** Boligtomt som tidligere er vedtatt solgt. Det jobbes med å se på muligheten for å selge tomten sammen med nabotomten som eies av Holmestrand boligstiftelse.

Holmestrand rådhus (gbnr. 127/89)

- **Type eiendom:** Kommunalt administrasjonsbygg og kultursal.
- **Tomteareal:** Ca. 2,8 dekar.
- **Reguleringsstatus:** Avsatt til sentrumsformål i KPA. Uregulert.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ca. 2,4 mill. kroner.
- **Prisantydning:** 20 mill. kroner inkl. Biorama (snitt av to innhentede verdivurderinger), 10. mill. kroner eks. Biorama.
- **Vedlikeholdsetterslep:** Det er ikke gjort nye beregninger i forbindelse med eiendomsplanen, men HRP vurderte i sin rapport fra 2021 at bygget hadde en tilstandsgrad på 2,0 og et

vedlikeholdsetterslep på 40 mill. kroner. I tilstandsrapport fra juni 2023 vurderte HRP at det vil koste ca 157 mill. kroner å oppgradere rådhuset til TEK17-standard.

- **Vurdering av salgsverdi:** Tomten i seg selv er attraktiv og antas å ha relativt høy verdi, men det trekker ned at bygningen er i dårlig teknisk stand. Rådhuset har begrenset markedsverdi som enkeltobjekt grunnet sammenbygging med Biorama.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Behov for regulering ved endret bruk.
- **Forbehold:** Biorama er vedtatt bevart som kommunens kulturhus i [KS 147/21](#) (20.10.2021). En fradeling av Biorama vurderes å være vanskelig etter plan- og bygningsloven. Det har derfor vært behov for å se på andre alternativer.
- **Anbefaling:** Kommunedirektøren har vurdert ulike alternativer for rådhuset og Biorama. De ulike alternativene er:
 - a. Salg av hele eiendommen og avvikle Biorama. Dette er imidlertid ikke i tråd med kommunestyrets vedtak
 - b. Salg med langsiktig leieavtale for Biorama
 - c. Seksjonering av eiendommen og beholde Biorama. Dette kan imidlertid bli en dyr løsning hensyntatt alle tekniske sammenkoblinger mellom de to byggene.
 - d. Beholde hele eiendommen og utrede alternativ bruk av rådhuset. Kulturhus og ungdomsklubb er blant alternativene som har blitt drøftet.
 - e. Holmestrand boligstiftelse har vært i kontakt med kommunen med forespørsel om å inngå festeavtale for rådhusdelen, slik at de kan føre opp boliger for eldre. Opprettelse av en festetomt anses imidlertid heller ikke å være aktuelt når en fradeling har vist seg å være vanskelig. Et alternativ kan imidlertid være å gå i dialog med boligstiftelsen om å overta hele eiendommen, med en forpliktelse til å bevare Biorama som kommunen fortsatt kan drifte.

Alternativet som vurderes som mest formålstjenlig er å gå i dialog med Holmestrand boligstiftelse om overtakelse av eiendommen til takst, med en forpliktelse til å bevare Biorama, som kommunen fortsatt kan drifte. Dette alternativet vurderes som det mest hensiktsmessige for å sikre videre drift av Biorama, samtidig som det åpner for utvikling av boliger. Det anbefales at kommunen innleder dialog med stiftelsen om dette, og at det legges frem en egen sak for politisk behandling når det foreligger enighet om rammer for overtakelse og drift.

Administrasjonsbygget i Sande, bygg A og B (Prestegårdsalleen 35 m.fl., gbnr 321/100)

- **Type eiendom:** Kommunalt administrasjonsbygg og tjenestebygg.
- **Tomteareal:** Ca. 11.430 m².
- **Reguleringsstatus:** Avsatt til sentrumsformål i KPA. Regulert til boligformål.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ca. 1,1 mill. kroner.
- **Prisantydning:** 67,5 mill. kroner (snitt av to innhentede verdivurderinger).
- **Vedlikeholdsetterslep:** Det er ikke gjort nye beregninger i forbindelse med eiendomsplanen, men HRP vurderte i sin rapport fra 2021 at bygg A hadde en tilstandsgrad på 1,4, Vedlikeholdsetterslepet for bygg A fremgår ikke av rapporten. Bygg B ble vurdert å ha en tilstandsgrad på 1,6 og et vedlikeholdsetterslep på 1,2 mill. kroner. I tilstandsrapport fra juni 2023 vurderte HRP at det vil koste ca. 129 mill. kroner å oppgradere bygg A til TEK17-standard.
- **Vurdering av salgsverdi:** Attraktiv beliggenhet sentralt i Sande. Verdien på eiendommer baserer seg på at arealet er avsatt til boligformål.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Ikke av kommunen som selger.
- **Forbehold:** De to tomannsboligene i Prestegårdsalleen 37A og B og 39 A og B må flyttes til annet egnet sted.

- **Anbefaling:** Selges til Vestfold fylkeskommune som har vedtatt at ny videregående skole skal bygges der.

Voldshagan 23 (gbnr. 270/11)

- **Type eiendom:** Idrettsanlegg med klubbhus
- **Areal:** Ca. 25,2 dekar.
- **Reguleringsstatus:** Regulert til idrettsanlegg. Avsatt til bolig i KPA.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ikke spesifisert.
- **Prisantydning:** Ligger ute for salg til 8,5 mill. kroner.
- **Vedlikeholdsetterslep:** Det er ikke gjort nye beregninger i forbindelse med eiendomsplanen, men HRP vurderte i sin rapport fra 2021 at bygget hadde en tilstandsgrad på 21,9 og et vedlikeholdsetterslep på 3 mill. kroner.
- **Vurdering av salgsverdi:** Sentrumsnær beliggenhet i Hof. Utfordringer knyttet til adkomst.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Ja, eiendommen må reguleres før tiltak kan iverksettes. Eiendommen er avsatt til bolig i KPA og det anses hensiktsmessig at kjøper selv gjennomfører reguleringsarbeidet.
- **Forbehold:** Ingen.
- **Anbefaling:** Vedtatt solgt og ligger ute for salg. Det er problemer knyttet til adkomst og få interessenter. Det er mottatt ett bud på 1 mill. kroner som er avslått. Budgiver ønsker å fortsette å bruke eiendommen som idrettsanlegg. Som idrettsanlegg vil imidlertid eiendommen ha mye lavere verdi enn som boligeiendom. Dersom interessentene uteblir, bør kommunen ta stilling til atkomstproblematikken for å øke interessen og verdien.

Nordre Berg tomteområde (gbnr. 38/42)

- **Type eiendom:** Boligtomt.
- **Areal:** Ca. 20 dekar.
- **Reguleringsstatus:** Boligformål både i reguleringsplan og KPA:
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ingen.
- **Prisantydning:** Ligger ute for salg for 13,5 mill. kroner.
- **Vedlikeholdsetterslep:** N/A
- **Vurdering av salgsverdi:** Tomten ligger i et område i vekst med pågående boligprosjekter og etablert infrastruktur. Beliggenheten er attraktiv med nærhet til skole, barnehage, turterreng og kort avstand til Holmestrand sentrum og togforbindelse til Oslo. Området er barnevennlig og har gode solforhold. Tomten vurderes som attraktiv for boligformål. Utfordringer knyttet til at det er avdekket sårbart naturmangfold på eiendommen kan ha satt en begrensning på attraktiviteten for eiendommen.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Ja, det er behov for planendring for å sikre at naturverdiene ivaretas.
- **Forbehold:** Ingen.
- **Anbefaling:** Vedtatt solgt og ligger ute for salg. Hvis salg ikke fører fram, må kommunen som planmyndighet selv ta stilling til avklaring av naturmangfoldet ved planendring for økt attraktivitet og salgsverdi.

Eidsfoss museum/skolestua (Hauane 5, gbnr. 224/47)

- **Type eiendom:** Museum
- **Tomteareal:** Ca. 745 m².
- **Reguleringsstatus:** Sentrumsformål i KPA. Regulert til boligbebyggelse.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** 150.000 kr.
- **Prisantydning:** Må takseres.

- **Vedlikeholdsetterslep:** Det er ikke gjort nye beregninger i forbindelse med eiendomsplanen, men HRP vurderte i sin rapport fra 2021 at bygget hadde en tilstandsgrad på 2,3 og et vedlikeholdsetterslep på 3 mill. kroner.
- **Vurdering av salgsverdi:** Byggets spesialiserte bruk, beliggenhet i et vernet kulturmiljø og begrensede alternative bruksområder gjør at eiendommen har begrenset markedsverdi i det åpne eiendomsmarkedet. Salgsverdien vurderes som lav, og vil i stor grad avhenge av hvem som er kjøper og hvilken bruk som tillates videre. En eventuell overtakelse av eiendommen vil trolig være mest aktuelt for aktører med tilknytning til museal eller kulturhistorisk virksomhet.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Nei, ikke ved uendret bruk.
- **Forbehold:** Vei over eiendommen må fradeles ved avhending av bygningsmassen.
- **Anbefaling:** Det anbefales at kommunen går i dialog med Vestfoldmuseene IKS med sikte på en mulig overtakelse av eiendommen, eller at museet formelt tar ansvar for videre drift og vedlikehold. Dette vil kunne sikre en helhetlig forvaltning av kulturmiljøet i Eidsfoss.

Hof herredshus (gbnr. 270/18)

- **Type eiendom:** Tidligere administrasjonsbygg.
- **Tomteareal:** 5225 m².
- **Reguleringsstatus:** Offentlig eller privat tjenesteyting i KPA og reguleringsplan.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** 500.000 kr.
- **Prisantydning:** 8 mill. kroner inkl. BUA, 5 mill. kroner uten BUA (eiendomsforvalters anslag)
- **Vedlikeholdsetterslep:** Det er ikke gjort nye beregninger i forbindelse med eiendomsplanen, men HRP vurderte i sin rapport fra 2021 at herredshuset hadde en tilstandsgrad på 1,9 og et vedlikeholdsetterslep på 13 mill. kroner, mens sidebygningen (BUA) hadde en tilstandsgrad på 2,0 og et vedlikeholdsetterslep på 5 mill. kroner.
- **Vurdering av salgsverdi:** Attraktiv beliggenhet i Hof sentrum. Bygget er vurdert å ha svært høy kulturminneverdi i kommunens kulturminneplan. Dette innebærer at det bør tas hensyn til byggets karakter ved eventuell endret bruk, vedlikehold eller eierskapsendringer. Dette kan ha betydning for salgsverdien.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Ja. Det bør vurderes om arealet skal avsettes til boligformål i KPA før et salg gjennomføres. Detaljregulering bør overlates til kjøper.
- **Forbehold:** Dersom bare herredshuset selges, må det gjennomføres fradeling før eiendommen legges ut for salg. Det er viktig at bygget har aktivitet frem til et eventuelt salg, for å unngå forfall og hærverk. Dersom kirkekontoret ikke lenger har behov for å leie arealet når de tillitsvalgte flytter inn i nytt rådhus, kan f.eks. BUA vurderes som midlertidig bruker av lokalene frem til en avklaring foreligger.
- **Anbefaling:** Hof herredshus er et eldre og driftskrevende bygg som ikke lenger benyttes til kommunale tjenester. Kommunedirektøren anbefaler at eiendommen selges, men at lokalene som benyttes av BUA fradeles og beholdes i kommunalt eie. Før eiendommen legges ut for salg, bør det arbeides for å få eiendommen avsatt til boligformål i KPA for å øke attraktiviteten og sikre best mulig salgsverdi. Det anbefales at salget av Hof herredshus avventes til sentrumsstrategien for Hof er vedtatt. En ny strategi kan ha betydning for både salgsverdien og interessen for eiendommen, og det er derfor viktig å se eiendommens fremtidige rolle i sammenheng med den overordnede utviklingen av Hof sentrum.

Sande gamle prestegård (gbnr. 321/101)

- **Type eiendom:** Tidligere prestegård, i dag brukt til utleie til ulike formål.
- **Tomteareal:** Ca. 11,5 dekar.

- **Reguleringsstatus:** Sentrumsformål i KPA med hensynssone bevaring kulturmiljø. Regulert til offentlig og privat tjenesteyting.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** 400.000 kr.
- **Prisantydning:** Må takseres.
- **Vedlikeholdsetterslep:** Det er ikke gjort nye beregninger i forbindelse med eiendomsplanen, men HRP vurderte i sin rapport fra 2021 at hovedbygningens 1. etg hadde en tilstandsgrad på 1,5 og et vedlikeholdsetterslep på 1,6 mill. kroner. De andre bygningene er ikke beregnet.
- **Vurdering av salgsverdi:** Begrenset markedsverdi grunnet fredning av hovedbygning og hensynssone. Størst verdi for aktører med interesse for kulturformål eller offentlig bruk.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Ikke aktuelt per nå, men eventuell ny bruk må være forenlig med hensyn til kulturmiljø og fredningsbestemmelser.
- **Forbehold:** Ingen.
- **Anbefaling:** Sande gamle prestegård er foreslått avhendet, men på grunn av fredningsstatus på hovedbygningen samt stor lokalhistorisk verdi, kan et alternativ være å vurdere om eiendommen med forpliktende tinglyst bestemmelse kan overføres til en lokal forening eller lag- for videre eierskap og drift. Ved eventuelt salg bør det legges opp til at kommunen er sikret en eier som ivaretar bygget på en god måte på grunn av byggets unike betydning for lokalsamfunnet.

Magna Ottersens vei 1 og 3 (419/4 og 419/21)

- **Type eiendom:** Kommunale boliger
- **Tomteareal:** Samlet ca. 2,6 dekar.
- **Reguleringsstatus:** Sentrumsformål i KPA. Regulert til kominasjonsformål (bolig/tjenesteyting)
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ikke spesifisert driftsutgifter, men kommunen vil få bortfall av leieinntekter på ca 200.000 kroner pr. år.
- **Prisantydning:** 15 mill. kroner (eiendomsforvalters anslag)
- **Vedlikeholdsetterslep:** Ikke beregnet.
- **Vurdering av salgsverdi:** Eiendommene har attraktiv beliggenhet og vurderes som godt egnet for boligformål. Samlet salg til utbygger gir best utviklingspotensial og høyest verdi. Verdien kan økes ytterligere dersom hele eller deler av dagens parkeringsplass ved Energihuset inkluderes i salget.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Det må gjennomføres detaljregulering før utbygging. Det er hensiktsmessig å overlate dette til kjøper.
- **Forbehold:** Dersom hele eller deler av parkeringsarealet ved Energihuset skal selges med eiendommene, må parkeringsbehovet for Energihuset og eventuell fradeling avklares først.
- **Anbefaling:** Det anbefales at eiendommene selges samlet til utbygger, eventuelt sammen med hele eller deler av dagens parkeringsplass ved Energihuset, for å sikre helhetlig utvikling og optimal utnyttelse.

Klubbhus (Gullhaug, Hvitstein stadion og evt. skøyteklubben)

- **Type eiendom:** Klubbhus tilknyttet idrettsanlegg.
- **Tomteareal:** Klubbhusene må fradeles fra idrettsanlegget. Tomtestørrelse ikke avklart.
- **Reguleringsstatus:** Ulik reguleringsstatus.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ca. 200.000 kr. for Gullhaug og ca. 200.000 kr. for Hvitstein. Ingen driftsutgifter for skøyteklubben.
- **Prisantydning:** Må takseres.
- **Vedlikeholdsetterslep:** Det er ikke gjort nye beregninger i forbindelse med eiendomsplanen, men HRP vurderte i sin rapport fra 2021 at Gullhaug klubbhus hadde en tilstandsgrad på 1,7 og et

vedlikeholdsetterslep på 1,8 mill. kroner, mens Hvitstein stadion hadde en tilstandsgrad på 1,8 og et vedlikeholdsetterslep på 5 mill. kroner. Skøyteklubben er ikke vurdert.

- **Vurdering av salgsverdi:** Begrenset markedsverdi i det åpne markedet. Byggenes verdi ligger primært i bruken for tilknyttede idrettslag.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Må avklares ved fradeling.
- **Forbehold:** Eventuell overdragelse bør skje med tinglyste vilkår om fortsatt bruk til idrettsformål.
- **Anbefaling:** Det anbefales at kommunen går i dialog med de respektive idrettslagene om overtakelse av klubbhusene til en rimelig pris, eventuelt inngår/reviderer avtaler om drift og vedlikehold, slik at kommunen ikke lenger har noe drift- eller vedlikeholdsansvar for byggene.

Sandehallen med kunstgressbane (gbnr. 415/15)

- **Type eiendom:** Idrettsanlegg.
- **Tomteareal:** Må avklares ved fradeling.
- **Reguleringsstatus:** Idrettsanlegg i KPA. Regulert til tjenesteyting.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** 1,5 mill. kroner.
- **Prisantydning:** 10 mill. kroner ved salg på det åpne markedet (eiendomsforvalters anslag)
- **Vedlikeholdsetterslep:** Det er ikke gjort nye beregninger i forbindelse med eiendomsplanen, men HRP vurderte i sin rapport fra 2021 at Sandehallen hadde en tilstandsgrad på 1,7 og et vedlikeholdsetterslep på 4,2 mill. kroner.
- **Vurdering av salgsverdi:** Forholdsvis lav kommersiell verdi, men avhenger av tomtens utviklingspotensial.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Nei, ikke ved uendret bruk.
- **Forbehold:** Sandehallen og kunstgressbanen er en del av en mye større eiendom. Ved salg må hallen og banen fradeles. Leieavtaler og bruksrettigheter må avklares.
- **Anbefaling:** Kommunedirektøren går i dialog med idrettslagene om fremtidige muligheter for Sandehallen. Det vurderes uansett å ikke være aktuelt med overdragelse så lenge kommunen har en leieavtale med fylkeskommunen for Sande videregående skole.

Velhuset ved bassengparken

- **Type eiendom:** Tidligere forsamlingslokale.
- **Tomteareal:** Må fradeles, men anslagsvis ca. 1 dekar.
- **Reguleringsstatus:** Offentlig og privat tjenesteyting i KPA. Uregulert.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ikke spesifisert.
- **Prisantydning:** 2 mill. kroner (eiendomsforvalters anslag)
- **Vedlikeholdsetterslep:** Ikke beregnet.
- **Vurdering av salgsverdi:** Moderat verdi som enkeltstående tomt med eksisterende bygg. Potensialet øker dersom eiendommen omreguleres til boligformål. Anslaget på 2 mill. kroner forutsetter at eiendommen avsettes til boligformål i KPA.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Ja, eiendommen må reguleres til boligformål.
- **Forbehold:** Arealet må fradeles før eiendommen legges ut for salg. Hensynssone H560 krever vurdering av kulturmiljø og eventuell tilpasning. Dersom Knutseskogen barnehage vedvarer, må det finnes alternative parkeringsmuligheter for barnehagen da arealet ved velhuset delvis har blitt benyttet som parkering for barnehagen.
- **Anbefaling:** Kommunedirektøren vil se på muligheten for å få avsatt arealet til boligformål i KPA. Det anbefales at eiendommen deretter søkes fradelt og legges ut for salg.

Kombinasjonstomt Haga (gbnr. 419/10 m.fl.)

- **Type eiendom:** Utviklingstomt ved den gamle skoletomta i Sande (vest for fjernvarmeanlegget).
- **Tomteareal:** Det regulerte området er på ca. 4 dekar.
- **Reguleringsstatus:** Sentrumsformål i KPA. Regulert til kombinasjon bolig og tjenesteyting.
- **Netto driftsutgift i snitt pr. år:** Ingen.
- **Prisantydning:** 10 mill. kroner (eiendomsforvalters anslag)
- **Vedlikeholdsetterslep:** N/A
- **Vurdering av salgsverdi:** God verdi som utviklingstomt. Kombinasjonsformålet gir bredere kjøpergruppe og høyere potensial. God beliggenhet og tilkomst. Verdien er basert på erfaring fra salg i området.
- **Behov for reguleringsarbeid:** Krav til detaljregulering. Dette bør overlates til kjøper.
- **Forbehold:** Eiendommen må fradeles og måles opp før eiendommen kan legges ut for salg.
- **Anbefaling:** Kommunedirektøren kan ikke se at det er behov for eiendommen for kommunal bruk. Eiendommen anses ikke egnet for tomannsboligene som må flyttes fra Prestegårdsalleen 37-39. Eiendommen anbefales solgt.

Parseller og andre mindre arealer som kan være aktuelle for salg

Kommunedirektøren har i eiendomsplanen identifisert flere mindre arealer som kan være aktuelle for salg etter dialog med naboer. Disse arealene vurderes som lite egnet for salg på det åpne markedet, og salg bør derfor skje gjennom direkte forhandlinger.

Hvert areal må vurderes individuelt, og dersom det oppnås enighet om betingelser for salg, vil det bli lagt frem egne saker for formannskapet, som har fullmakt til å fatte vedtak om salg.

4.3. Eiendommer med potensiale for salg på sikt

Tabellen under viser eiendommer som kan ha potensiale for salg på sikt, men som ikke foreslås solgt i handlingsprogramperioden da det er behov for ytterligere avklaringer før disse er aktuelle for salg.

Sted	Kommentar	Prisantydning	Årlig innsparing FDV-kostnader
Revåveien 28/30 (teknisk sentral Sande)	Ny vurdering når det er funnet ny lokasjon for VIB	27.000.000	-800.000
Ødegårdbua	Ny vurdering etter transformasjon Hakan/Krana	5.000.000	-180.000
Galleberg skole	Avhenger av vedtak om eventuell ny skole i Klevjerhagen	Må takseres	-1.800.000
Kjeldås skole	Avhenger av vedtak om eventuell ny skole i Klevjerhagen	Må takseres	-2.300.000
Det store gule huset	Avhenger av at det finnes alternativ plassering for ungdomsklubben.	4-6.000.000	-160.000
Boligtomt ved Veset	Adkomstproblematikk og kulturminner.	10.000.000	-
Byggefelt Kårby	Utfordringer knyttet til infrastruktur	35-70.000.000	-
Skogly (Skafjellåsen sør for VGS)	Må endres i KPA før salg	14-22.000.000	-
Skafjellåsen, nord for VGS	Må endres i KPA før salg	23-41.000.000	-

Ekornstien	Regulert til barnehage. Må omreguleres før salg.	2-2.800.000	-
Nordre Kleivan	Må utredes nærmere før salg.	75- 150.000.000	-
Thorshaugveien 13	Delvis regulert til vei. Reguleringsplanen må endres før salg.	1-2.000.000	-
Prestegårdshagen	Adkomstproblematikk	1.000.000	-
Kopstadlinna	Adkomstproblematikk	500.000	-
Askeliveien	Adkomstproblematikken/brannvann	500.000	-
Frøyas vei 17	For liten tomt til boligbebyggelse	600.000	-
Sum potensiell salgsinntekt (avrundet)		195.000.000- 340.000.000	
Sum potensiell FDV-innsparing			-5.240.000

Tabell 16: Eiendommer med potensiale for salg på sikt.

5. VEDLIKEHOLDSPLANER

5.1. Generelt om vedlikehold og vedlikeholdsplaner

For hvert år som går øker vedlikeholdsetterslepet i kommunen. Et dårlig vedlikehold har også konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet for brukerne. Kommunen bruker i dag 77,3 kr/m² på vedlikehold. Dette er langt lavere enn de 175 kr/m² som ble vedtatt i eiendomsstrategien.

Kommunen har tidligere innhentet en rapport fra HRP som vurderer tilstanden på kommunens ulike bygg. Denne rapporten gir en grundig teknisk vurdering av byggenes tilstand og estimerer et samlet vedlikeholdsetterslep basert på hva det ville koste å oppgradere byggene til en tilnærmet ny tilstand.

Det er viktig å være klar over at dette tallet representerer en teoretisk oppgradering – ikke nødvendigvis det som er nødvendig for å sikre forsvarlig drift og bruk av byggene i deres forventede levetid. Rapporten er laget med forutsetning om at den skal være et verktøy for kommunen i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplaner. Kostnadsestimatene i rapporten baserer seg på grove anslag, som forutsettes beregnet nærmere når arbeidet skal utføres.

I forbindelse med utarbeiding av vedlikeholdsplaner har kommunens egne byggdriifere, som har daglig innsikt i byggenes faktiske bruk og tilstand, gjort en mer praktisk vurdering. Deres prioriteringer tar utgangspunkt i hva som er nødvendig vedlikehold for å opprettholde funksjonalitet, sikkerhet og brukskvalitet – ikke for å bringe byggene opp til "nybyggstandard".

Planarbeidet har tatt utgangspunkt i en samlet kartlegging av byggenes tilstand, der både eksterne og interne vurderinger er brukt for å identifisere vedlikeholdsbehov. Byggene er vurdert etter funksjon og viktighet, og tiltakene er delt inn i akutt vedlikehold, forebyggende vedlikehold og planlagt vedlikehold. Tiltakene er deretter prioritert ut fra byggenes samfunnsfunksjon, risiko ved utsettelse og kostnadseffektivitet. Planen er tilpasset kommunens økonomiske rammer og fokuserer på tiltak som gir størst effekt innenfor tilgjengelige midler.

Det presiseres at vedlikeholdsplanene som nå legges frem, kun gjelder for perioden ut 2028. Dette skyldes både at slike planer krever omfattende tekniske undersøkelser av bygningselementene, og at mange av byggene har bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3). Disse komponentene er allerede på overtid og i kritisk forfatning, noe som gjør det krevende å forutsi hvilke tiltak som må gjennomføres først. Feil eller svikt kan oppstå plutselig, og i verste fall føre til driftsstans eller alvorlige konsekvenser for byggenes funksjon. I tillegg må det tas høyde for at bygningsdeler med tilstandsgrad 2 (TG2) i løpet av få år kan utvikle seg til TG3 dersom tiltak ikke iverksettes. Dårlig tilstand på enkelte komponenter kan også ha en negativ synergieffekt på tilgrensende bygningsdeler, noe som ytterligere forsterker behovet for fleksibilitet og løpende vurderinger. Utskiftninger og tiltak må også vurderes opp mot de til enhver gjeldende HMS-krav, både for å sikre forsvarlig drift og for å ivareta helse, miljø og sikkerhet for brukere og ansatte.

Kommunens samlede vedlikeholdsetterslep er betydelig, og de budsjetttrammene som er bevilget dekker ikke det totale behovet. Dette gjør det nødvendig med kontinuerlige og krevende prioriteringer. Vedlikeholdsplanen må derfor være dynamisk og fleksibel, og vil kunne forskyves eller endres dersom det oppstår akutte behov eller bygningsmessige forhold som gjør det nødvendig å fravike opprinnelige planer. Planen revideres årlig, slik at ny kunnskap, endrede behov og uforutsette hendelser kan innarbeides fortløpende.

5.2. Vedlikeholdsplaner for eiendommer som skal beholdes

Formål og strategisk retning

Kommunens bygningsmasse består av mange eldre bygg med varierende teknisk tilstand. Flere av disse har et betydelig vedlikeholdsetterslep, noe som har ført til økt risiko for funksjonssvikt, høyere driftskostnader og redusert kvalitet på tjenestetilbudet. Skoler og barnehager er særlig utsatt, både på grunn av høy bruksintensitet og brukernes sårbarhet.

Vedlikeholdsplanene for 2026–2028 viser en tydelig strategisk retning: konsentrert innsats på bygg med størst behov, særlig skole- og barnehagebygg, samt sykehjem fra og med 2028. Tiltakene er basert på tilstandsanalyser og faglige vurderinger, og det legges opp til årlig oppdatering og budsjettvurdering.

Vedlikeholdsplanene er dynamiske dokumenter som skal oppdateres jevnlig for å gjenspeile byggenes faktiske tilstand og behov. Den inneholder kostnadsoverslag for nødvendige og anbefalte tiltak, basert på faglige vurderinger og tilstandsanalyser.

Prioriteringskriterier

Tiltakene prioriteres etter tilstandsgrad (TG), der TG3 indikerer alvorlige mangler som krever umiddelbar utbedring. TG2-tiltak planlegges inn i kommende budsjettperioder, mens TG1 overvåkes.

Tilstandsgrad	Beskrivelse	Tiltak nødvendig?
TG0	Ingen symptomer	Nei
TG1	Svake symptomer	Overvåkes
TG2	Middels kraftige symptomer	Planlegges
TG3	Kraftige symptomer	Umiddelbart

Tabell 17: Tilstandsgrader og forklaring

Ressursene konsentreres om:

- Bygningsdeler med TG3
- Tiltak som påvirker inneklima, vann- og avløpssystemer, brannsikkerhet og bygningskonstruksjon
- Tiltak som kan gi langsiktig kostnadsreduksjon og redusert risiko

Tiltak med TG3 bør prioriteres for å unngå ytterligere skade og kostnader. Kommunens vedlikeholdsbudsjett er imidlertid begrenset og medfører at utbedring av byggekomponenter med TG3 vil måtte fordeles over flere år. Dette kan føre til at enkelte tiltak ikke blir gjennomført umiddelbart, selv om de er vurdert som nødvendige.

For å sikre en forsvarlig prioritering, fokuseres det på tiltak som har direkte innvirkning på:

- Helse og sikkerhet
- Kritisk funksjonalitet
- Risiko for følgeskader og økte kostnader

Planlagte investeringer og tiltak

Vedlikeholdsplanene for 2026–2028 omfatter tiltak på følgende hovedområder:

- Skoler og barnehager: Utbedring av tak, fasader, vinduer, dører, gulvbelegg, ventilasjon, vann- og avløpssystemer, samt brannsikring. Flere bygg har behov for utskifting av tekniske installasjoner som varmeovner, sikringsskap og belysning.
- Sykehjem: Fra 2028 inkluderes Sandetun sykehjem med omfattende tiltak knyttet til råteskader, lekkasjer, varmepumper og generell oppgradering.

- Uforutsette tiltak: Det settes av midler hvert år til håndtering av uforutsette hendelser, med bakgrunn i at flere bygg har komponenter med TG3.

Totale kostnadsrammer for vedlikehold:

- 2026: ca. 10,5 mill. kr
- 2027: ca. 10,1 mill. kr
- 2028: ca. 10,8 mill. kr

Vedlikeholdsplanene tar utgangspunkt i gjeldende budsjettammer, men legger seg noe over av hensyn til at det vil tilkomme en deflatorøkning.

Langsiktig mål

Målet er å oppnå en robust og bærekraftig eiendomsportefølje med lavest mulig FDV-kostnader over tid.

Dette krever:

- Systematisk oppfølging av tilstandsvurderinger
- Årlig revisjon av vedlikeholdsplaner
- Integrering av ENØK-tiltak og teknologiske løsninger
- Prioritering av investeringer som gir høy samfunnsnytte og reduserer fremtidige kostnader

Vedlikeholdsplaner 2026-2028

Tabellene under viser en oversikt over tiltak som planlegges utført per bygg de neste tre årene. De mer detaljerte vedlikeholdsplanene ligger som vedlegg til *eiendomsplanen*.

Vedlikeholdsplan 2026

Bygg	Tiltak	Prisoverslag
Ekeberg skole	Utbedring av taklekkasje og ventilasjonsanlegg, utskifting av skadede fasadeplater, utbedring av gulvoverflater, romklang, ventilasjon, elektriske komponenter, bytte av dører og vinduer, og diverse andre mindre, men nødvendige utbedringer.	2.812
Hof barne- og ungdomsskole	Utbedring av taklekkasje, takrenner, kledning og gulvoverflater, utbedring av manglende avtrekk, utskifting av gamle vinduer og dører, utbedring av branndører og branntetting, og diverse andre mindre, men nødvendige utbedringer.	2.411
Botne skole	Nytt ventilasjonsanlegg, tiltak knyttet til luftkvalitet, utbedring av kledning og overflater, innsetting av branndører, samt utbedring av elektriske komponenter.	1.395
Gjøklep svømmehall	Utbedring av garderober.	1.100
Gjøklep ungdomsskole	Utbedring av lekkasje, varmekabler og skader på belegningsstein, installering av avstengningsventiler på ledningsnettet	690
Selvik skole	Utbedring av branndører.	60
Uforutsette tiltak	Årlig oppleves uforutsette hendelser som medfører endring av tiltaksplanen. Det er med bakgrunn i at flere bygningskomponenter i kommunale bygg har TG3.	2.000
Totalbeløp 2026		10.468

Tabell 18: Vedlikeholdsplan 2026 fordelt på bygg. Tall i tusen.

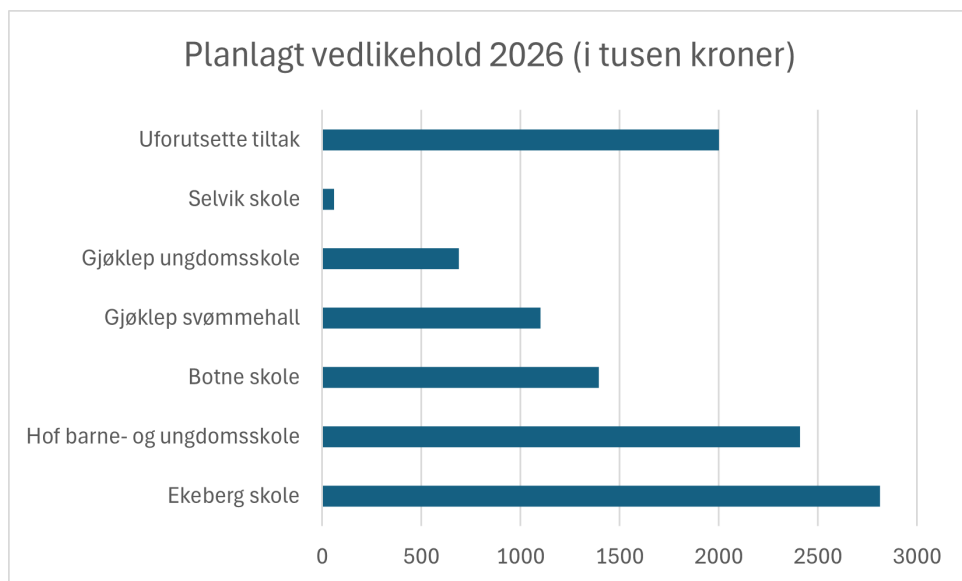


Diagram 1: Planlagt vedlikehold per bygg 2026.

Vedlikeholdsplan 2027

Bygg	Tiltak	Prisoverslag
Hof barnehage	Utbedring av gradrenner og fallgruve på teknisk rom.	60
Kleiverud barnehage	Utbedring av inneklimate, råteskader yttervegg og slitasje innvendig, samt diverse andre mindre men nødvendige utbedringer.	1.078
Haga barnehage	Utbedring av varmekabler og lekeapparater, maling utvendig, utbedring av vinduer, samt diverse andre mindre men nødvendige utbedringer.	1.531
Botne skole	Utbedring av ledningsnett, feil på belysning i bygget og eldre servanter	1.200
Gjøklep ungdomsskole	Utbedring av takmembran og vanninntrengning i krypkjeller. Bytte av dører og rens av kanaler, samt diverse andre mindre men nødvendige utbedringer.	1.380
Ekeberg skole	Utbedring av grunnmur, maling og noe kledningsbytte	880
Hof barne- og ungdomsskole	Utbedringer knyttet til akustikk, lekeområde og diverse oppgraderinger av slitasje.	970
Kleiverud skole	Utbedring av feil på nøddlys, samt diverse andre mindre men nødvendige utbedringer.	50
Selvik skole	Utbedring av overflater og inngangsparti, varmekabler i takrenne, utbedring av gamle klosetter og servanter, utbedring av gamle panelovner, samt diverse andre mindre men nødvendige utbedringer.	750
Sandetun sykehjem	Utbedring av slitasje.	200
Uforutsette tiltak		2.000
Totalbeløp 2027		10.099

Tabell 19: Vedlikeholdsplan 2027 fordelt på bygg. Tall i tusen.

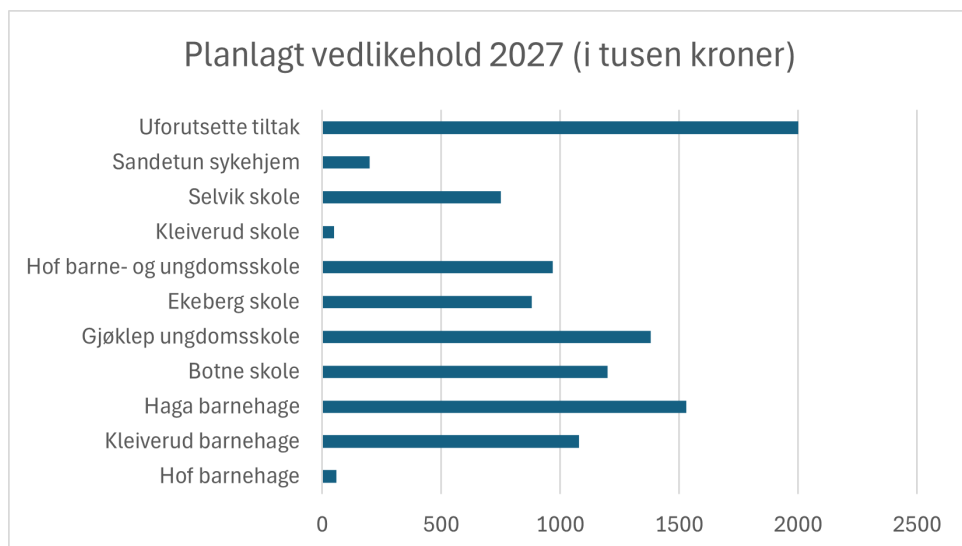


Diagram 2: Planlagt vedlikehold per bygg 2026.

Vedlikeholdsplan 2028

Bygg	Tiltak	Prisoverslag
Hof barnehage	Utbedring av takstein, taknedløp, fuktskader, ventilasjon, innvendige og utvendige overflater, utskifting av kjøkkeninnredning, varmtvannsberedning, gamle vinduer og slitt dør, samt diverse andre mindre men nødvendige utbedringer.	3.473
Kleiverud barnehage	Utbedring av fuktproblematikk, innvendige og utvendige overflater, varmeanlegg og vannansamlingsproblematikk på tak, samt diverse andre mindre men nødvendige utbedringer.	476
Haga barnehage	Utskifting til LED-lysrør, bytte nødlysarmaturer	210
Klokkertunet (Haga barnehage)	Utbedring av innvendige og utvendige overflater	255
Gjøklep ungdomsskole	Bytte av vinduer, maling av fellesområdene og bytte alarm.	650
Sandetun sykehjem	Utbedring av lekkasje og råteskader, overvannsproblematikk, varmepumper og diverse andre større utbedringer av hovedbygget.	3.710
Uforutsette tiltak		2.000
Totalbeløp 2028		10.774

Tabell 20: Vedlikeholdsplan 2027 fordelt på bygg. Tall i tusen.

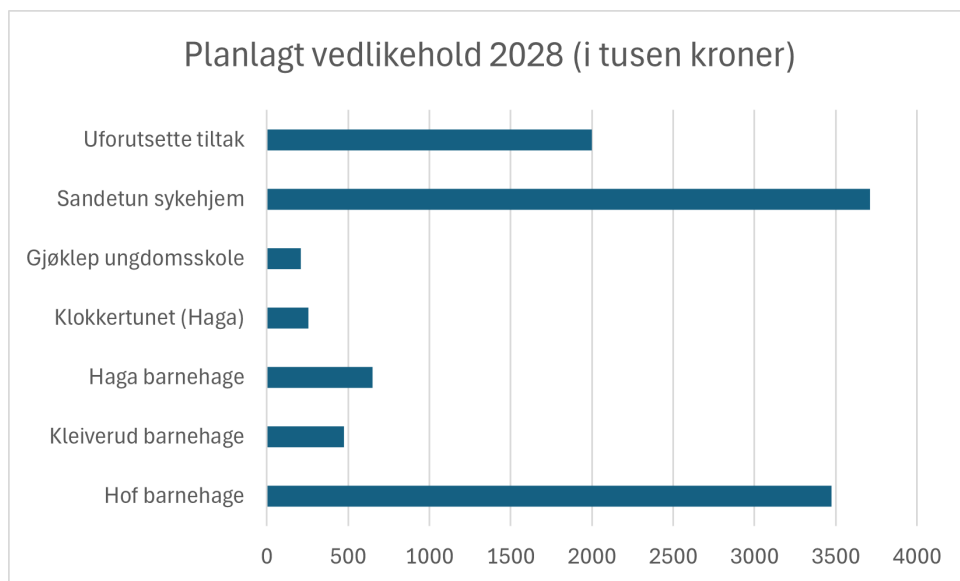


Diagram 3: Planlagt vedlikehold per bygg 2026.

5.3. Energiøkonomiserende tiltak (ENØK)

Grunnlag for Helhetlig plan Samfunn, teknikk og miljø

I *STM-planen*, som ble behandlet politisk i første del av oktober 2025, ble det gitt en redegjørelse over planlagte ENØK-tiltak. Redegjørelsen inntas i sin helhet også her, av hensyn til sammenheng i planverket og for å sikre at vurderingene som ligger til grunn for tiltakene er lett tilgjengelige for videre behandling og oppfølging. Dette bidrar til å ivareta både informasjonsflyt og politisk forankring av tiltakene.

Tiltakene har direkte betydning for eiendomsforvaltningen, både med hensyn til energieffektivisering, kostnadsreduksjon og måloppnåelse innen klima og miljø. Ved å inkludere redegjørelsen her, styrkes grunnlaget for prioriteringer og beslutninger i *eiendomsplanen*.

Redegjørelse om energiøkonomisering (ENØK) fra STM-planen

Med mange eiendommer og stor bygningsmasse er de årlige utgiftene til energiinnkjøp betydelige. Strømkostnadene i 2022-2024 var på hhv. ca. 31, 52 og 29 mill. kroner inkl. mva. I tillegg kommer årlige utgifter på ca. 3,5 mill. kroner til bioenergi, fjernvarme/-kjøling, gass og fyringsolje. Høyt energiforbruk og høyere gjennomsnittlig strømpris gjør redusert energiforbruk til et viktig fremtidig innsparingstiltak. Det har også en viktig miljøside og vil virke gunstig inn på kommunens klimaregnskap.

Kommunedirektøren har over tid jobbet kontinuerlig med ENØK-tiltak. Takket være de siste års økte bevilgninger fra kommunestyret har det vært mulig å forsterke innsatsen. I 2024 ble det vedtatt en investeringsramme på 4 mill. kroner til ENØK-tiltak og fra 2025 til 2028 en årlig ramme på 3 mill. kroner.

I 2024 ble prosjektet Energisparing i formålsbygg startet opp. Prosjektet identifiserer tiltak for energisparing i kommunens egne formålsbygg og følger opp investeringsrammen. Orientering om prosjektet ble gitt i hovedutvalget 20.06.2024. Fremdriften rapporteres i forbindelse med økonomirapporteringene.

I løpet av 2024 ble flere tiltak som vil redusere strømforbruket startet opp og gjennomført. Blant dem kan nevnes første del av solcelleanlegget på Klokkerjordet, skifte til LED-belysning, sensorstyring av lys, takvarme/varmeflåte i Sandehallen, nytt sentralt driftsanlegg ved Gjøklep fyringsanlegg, LED-belysning på Gjøklep flerbrukshall, ungdomsskolen og Hof skole og digitalisering av styringssystemer på Holmestrand bo- og behandlingssenter.

Flere større tiltak er under planlegging for å redusere energiforbruk og driftskostnader i bygg med høyt varmebehov. Spesielt sykehjem og skoler står i fokus der dagens løsninger med strøm, olje, gass og bioenergi gir høye utgifter og klimabelastning.

- Holmestrand bo- og behandlingssenter (Rove). Her planlegges ny varmepumpeløsning for både sykehjemmet og omsorgsboligene i Roveveien. Bygget har et svært høyt strømforbruk på ca. 1,3 mill. kWh årlig. I tillegg kommer utgifter på ca. 125.000 kroner til olje og gass. Tiltaket er under planlegging.
- Hof bo- og behandlingssenter (Veset). To tiltak er under planlegging: teknisk bistand og konkurransegrunnlag for ny varmepumpeløsning. Bygget har et årlig strømforbruk på ca. 1,2 mill. kWh. Besparelsen vil avhenge av når tiltaket gjennomføres.
- Sande bo- og behandlingssenter (Sandetun). Her er det også planlagt ny varmepumpeløsning. Prosjektet er i planleggingsfasen, og besparelsen vil først kunne realiseres når tiltaket er gjennomført. Bygget har i dag utgifter på 630.000 kroner til bioenergi og naturgass og et strømforbruk på ca. 225.000 kWh (tilsvarende ca. 400.000 kroner). Ny varmepumpeløsning er planlagt, men ikke påstartet.

Kommunedirektøren vurderer også installasjon av solcelleanlegg på flere formålsbygg. Hovedutvalget vil holdes informert om dette.

Mange usikkerhetsfaktorer gjør at endelig innsparingseffekt er vanskelig å anslå, men det forventes årlige innsparinger opp mot 1 mill. kroner når alle 2024-tiltakene får effekt. Arbeidet fortsatte uten opphold inn i 2025. Tiltakene som er identifisert og prioritert, er de som gir størst innsparing sett i forhold til investeringskostnadene. Tiltakene forventes å gi en tydelig nedgang i energiforbruk etter hvert som de blir gjennomført. Det er stor usikkerhet og vanskelig å anslå fremtidig effekt, men hvis alle tiltak gjennomføres, forventes det at energikostnadene årlig vil kunne reduseres som vist i tabellen under. Endring i energipriser er en stor usikkerhetsfaktor. Flere av prosjektene vil kreve detaljerte tekniske utredninger og anbudsutlysninger før man kan fastslå endelig innsparingseffekt.

ENØK-tiltak er både fysiske tiltak i formålsbygg og tiltak på systemnivå. Aktuelle systemtiltak er felles retningslinjer for innetemperatur i formålsbyggene, utarbeiding av informasjonsmateriale for enkle ENØK-handlinger på arbeidsplassen og en gjennomgang av strømkostnadsfordeling for å bevisstgjøre brukerne. Et viktig poeng er at ENØK-tiltakene i tillegg til økonomisk innsparing også gir positive effekter med bedre innemiljø og trivsel, verdivedlikehold, reduserte klimagassutslipp og faglig utvikling hos ansatte. Det har for eksempel kommet veldig gode tilbakemeldinger fra brukere av både Gjøklep flerbrukshall og Sandehallen etter oppgraderingen til LED-belysning. I Sandehallen har SpareBank 1 Stiftelsen støttet midler til ny belysning, mens kommunen har gått inn med nye, nødvendige varmeblåser i taket.

Kommentarer og videre oppfølging i eiendomsplanen

Forutsatt videreføring av vedtatt investeringsramme til ENØK-tiltak, la Helhetlig plan *Samfunn, teknikk og miljø* til grunn en forventet innsparing på henholdsvis 2 mill. kroner i 2026, 3 mill. kroner i 2027, 4 mill. kroner i 2028 og 4,5 mill. kroner i 2029. Ettersom disse innsparingene allerede er politisk behandlet og vedtatt, legges det ikke til grunn ytterligere innsparinger i *eiendomsplanen*.

ENØK-prosjektet har nå en særskilt satsing på etablering av solcelleanlegg på flere av kommunens bygg. Tiltaket vil bidra til reduserte energikostnader og redusert behov for strøm fra nettet, noe som også vil avlaste strømmettet. I tillegg har tiltaket klare miljøgevinster, og vil gi positiv effekt på kommunens klimaregnskap. Solcelleanleggene representerer et betydelig innsparingspotensial, samtidig som de produserer ren og fornybar energi.

Prosjektgruppen arbeider høsten 2025 med utvelgelse av aktuelle bygg, samt beregninger knyttet til kostnader og forventet inntjening. Det vil bli søkt om eksterne midler fra blant annet Husbanken og Klimasats for å dekke deler av kostnadene ved etablering. Tildeling av slike midler vil kunne muliggjøre flere solcelleprosjekter, eller vurdering av alternative tiltak dersom det anses hensiktsmessig.

I tillegg vurderes en rekke andre ENØK-tiltak innenfor rammene av budsjettet. Flere bygg er aktuelle for installasjon av nye varmepumpeløsninger, utskifting av vinduer og modernisering av belysning. Tiltakene varierer i omfang, forventet energibesparelse og nedbetalingstid, og vil bli vurdert ut fra kost-nytte og gjennomførbarhet.

6. ØKONOMI

Tabellene under viser potensiell salgsinntekt og sparte FDV-kostnader ved salg/avhending av de eiendommene som anbefales solgt i *eiendomsplanen*.

Potensiell salgsinntekt – inntekt i investeringsregnskapet:

Navn	Salgsinntekt (tall i tusen)				Sum
	2026	2027	2028	2029	
Eidsfoss Museum (skolestua)	Takseres				
Neperud allé 12	-4.000				
Sande gamle rådhus inkl. bygg B		-67.500			
Herredshuset		-5.000			
Prestegårdalleen 10 (Kulturskolen)	-3.000				
Sande gamle prestegård		Takseres			
Voldshagan 23	-8.500				
Nordre Berg tomteområde	-13.500				
Hofveien 8 / 12-30 ²²	-500				
Hofveien 10 B – «gml. dagsenter»				-2.500	
Magna Ottersens vei 1 og 3				-15.000	
Smibakken 16	-2.600				
Gullhaug Klubbhus		Takseres			
Hvitstein stadion - klubbhus		Takseres			
Sandehallen				-10.000	
Holmestrand Rådhus inkl. Biorama		-20.000			
Velhuset - Bassengparken	-2.000				
Kombinasjonstomt Haga			-10.000		
Konvallveien 3A	-2.000				
Konvallveien 5B	-2.000				
Sum potensiell salgsinntekt	-36.100	-92.500	-10.000	-27.500	-166.100

Tabell 21: Potensielle salgsinntekter. Salgssummene er fastsatt etter markedsmessige vurderinger og tidligere erfaringer fra sammenlignbare eiendomstransaksjoner. For Sande gml. rådhus inkl. bygg B og Rådhuset i Holmestrand foreligger det verddivurdering.

Eiendomsplanen skisserer et samlet salgspotensial på 166,1 mill. kroner for kommunale eiendommer som foreslås solgt, slik det fremgår av tabell 21. Inntektene fra disse salgene kan bidra til å styrke kommunens likviditet, redusere behovet for låneopptak og gi rom for investeringer i andre prioriterte områder.

Ved å redusere låneopptaket med 166,1 mill. kroner, kan kommunen oppnå en årlig innsparing i finanskostnader på om lag 10,1 mill. kroner, basert på en rente på 4,5 pst. og 30 års avdragstid. Dersom man legger til grunn en rente på 3,5 pst. og 40 års avdragstid, reduseres de årlige finanskostnadene med anslagsvis 7,7 mill. kroner.

²² Disse eiendommene foreslås beholdt inntil plasseringen av tomannsboligene i Prestegårdalleen 37–39 er avklart. Eiendommene står likevel på salgslisten, ettersom det etter avklaring uansett vil være aktuelt med salg av minst én av dem.

Det er viktig å understreke at det er en viss usikkerhet knyttet til både verdifastsettelsen av eiendommene som vurderes solgt, og til fremtidig renteutvikling. Beregningene må derfor ses som indikative.

I planen er det beskrevet at enkelte eiendommer kan selges eller avhendes til en symbolsk verdi, fortrinnsvis til ideelle aktører eller stiftelser. Det er viktig å merke seg at slike overdragelser forutsetter at eiendommene takseres. Differansen mellom taksert verdi og overdragelsessum må regnskapsføres som en kostnad i kommunens driftsregnskap. Dersom det oppstår en slik differanse, vil transaksjonen regnskapsmessig anses som et tilskudd til mottakeren.

I tillegg til reduserte finanskostnader, vil et salg av eiendommer også kunne gi innsparing i form av reduserte FDV-kostnader (forvaltning, drift og vedlikehold), ettersom kommunen ikke lenger vil ha ansvar for drift av byggene. Planen anslår potensialet til sparte FDV-kostnader i handlingsprogramperioden til 3,5 mill. kroner i tillegg til FD- kostnader som allerede er medtatt i *STM-planen*, jf. fotnote 24.

Beregnet innsparing ved redusert behov for drift og vedlikehold:

Navn	Innsparing (tall i tusen)			
	2026	2027	2028	2029
Eidsfoss Museum (skolestua)	-75	-150	-150	-150
Neperud Allé 12 (gml. Brannvakta)	-350	-700	-700	-700
Herredshuset inkl. sidebygning		-250	-500	-500
Prestegårdsalleen 10 (Kulturskolen)	-200	-200	-200	-200
Sande gamle prestegård inkl. sidebygning og låve			-400	-400
Voldshagan 23	-200	-200	-200	-200
Hofveien 10 B				-40
Smibakken 16	-50	-50	-50	-50
Gullhaug Klubbhus		-200	-200	-200
Hvitstein stadion – klubbhus		-200	-200	-200
Sandehallen				-750 ²³
Konvallveien 3A	-83	-166	-166	-166
Konvallveien 5B	-30	-60	-60	-60
Sum innsparing drift og vedlikehold ²⁴	-988	-2.176	-2.826	-3.616
Bortfall av inntekt ²⁵				200
Nettoeffekt av tiltak i drift	-988	-2.176	-2.826	-3.416

Tabell 22: Sparte FDV-kostnader ved reduksjon av eiendomsmasse. Beregnet innsparing baserer seg på gjennomsnittlig driftskostnader og inntekter siste 3 år.

Salget av eiendommer som ikke lenger er strategisk nødvendige, gir kommunen mulighet til å styrke sin økonomiske situasjon gjennom både engangsinntekter og varige reduksjoner i driftskostnader.

²³ Halvårseffekt fra 2029.

²⁴ FDV kostnader for Sande administrasjonsbygg (bygg A og B) og rådhuset i Holmestrand er utelatt fra tabellen, da innsparingen er tatt inn i Helhetlig plan 2026-2029 Samfunn, teknikk og miljø. FDV-kostnadene for disse byggene utgjør 3,5 mill. kroner årlig.

²⁵ Magna Ottersens vei 1 og 2 generer i dag netto inntekt ved utleie. Et salg av eiendommen, jf. tabell 21, kan redusere kommunens fremtidige kapitalkostnader med anslagvis 1 mill. kroner, basert på 4,5 pst. rente og 30 års avdragstid. Til tross for dagens inntektsstrøm, kan et salg i dette konkrete tilfellet være økonomisk fordelaktig for kommunen.

Salgsinntektene kan blant annet benyttes til investeringer i prioriterte programområder, mens reduserte FDV-kostnader gir lavere løpende driftsutgifter.

Alternativt kan frigjorte driftsmidler benyttes til å styrke vedlikeholdet av den gjenværende bygningsmassen, og dermed bidra til å redusere vedlikeholdsetterslepet. Dette vil også kunne støtte opp under målet i eiendomsstrategien om å oppnå et mer bærekraftig vedlikeholdsnivå.

De økonomiske beregningene gir et godt grunnlag for videre prioriteringer, men det må tas høyde for usikkerhet knyttet til verdifastsettelse, renteutvikling og eventuelle tilskudd ved overdragelse til ideelle aktører. Økonomikapitlet vil derfor være et viktig verktøy i den videre oppfølgingen av eiendomsstrategien og kommunens økonomiplanlegging.

7. OPPFØLGNING

Gjennomføringen av eiendomssalgene som er foreslått i planen krever god koordinering og langsiktig oppfølging. Salgene er strategisk fordelt utover økonomiplanperioden for å sikre en kontrollert og effektiv prosess. Å legge ut et stort antall eiendommer for salg samtidig kan føre til prispress i markedet og redusert salgsverdi. Ved å spre salgene over tid, reduseres risikoen for kostnadsdempende effekter og gir samtidig rom for å tilpasse salgene til kommunens behov og kapasitet.

Fordelingen tar også hensyn til kommunens behov for eiendommene i overgangsperioder, administrasjonens kapasitet til å håndtere salgsprosessene og markedets evne til å absorbere eiendommene uten at det påvirker prisnivået negativt.

Når det gjelder selve håndteringen av kommersielle salg, vil kommunen benytte eiendomsmeglere som nøytrale mellommenn. Salgsoppdragene vil bli lagt ut på anbud for å sikre konkurranse og kvalitet. Et unntak fra dette er mindre parseller som selges og arealoverføres til tilgrensende eiendommer, der det ikke er behov for full salgsprosess.

På grunn av det store omfanget av eiendommer som skal ut på markedet, arbeides det nå med å etablere en rammeavtale med eiendomsmegler. Dette vil bidra til effektiv og profesjonell håndtering av salgene i årene som kommer.

Når eiendomsmegler har fått oppdraget vil vedkommende sørge for verdivurdering av eiendommen, innhenting av nødvendig dokumentasjon og informasjon, innhente tilstandsrapport der det er nødvendig og utarbeidelse av markedsføringsmateriell og annonsering. Eiendomsmegler vil også ut fra sin fagkunnskap vurdere når det er mest gunstig å legge ut de aktuelle eiendommene for salg.

Det må forventes at det for hver eiendom vil kunne ta noe tid fra salgsforberedelsene starter til eiendommen faktisk legges ut for salg. Dette skyldes behovet for verdivurdering, innhenting av dokumentasjon og eventuelle tilstandsrapporter, samt utarbeidelse av markedsføringsmateriell. Når eiendommen er annonsert, vil videre fremdrift i stor grad styres av markedet. Denne todelte prosessen – først den interne forberedelsen og deretter den markedsstyrte salgsfasen – understreker behovet for god planlegging og kontinuerlig oppfølging gjennom hele handlingsprogramperioden.

Gjennomføringen av planen må ta høyde for endringer i markedet, politiske prioriteringer og uforutsette behov. Det bør derfor være rom for fleksibilitet i salgsrekkefølgen, og det må etableres mekanismer for å håndtere risiko knyttet til prisutvikling, manglende kjøpere eller behov for midlertidig bruk av eiendommer.

Oppfølgingen krever god intern koordinering mellom eiendomsforvaltning, økonomi, plan og byggesak. Det bør vurderes om det er behov for å styrke kompetansen eller kapasiteten på eiendomsområdet, særlig i perioder med høy aktivitet.

8. KOMMUNEDIREKTØRENS ANBEFALINGER

Kommunedirektøren anbefaler at eiendomsplanen legges til grunn for kommunens strategiske arbeid med eiendomsforvaltning i kommende økonomiplanperiode. Planen gir et helhetlig bilde av kommunens eiendomsportefølje og identifiserer eiendommer som ikke lenger er strategisk nødvendige, med forslag til salg og avhending.

Eiendomsplanen følges opp gjennom en rekke tiltak og prosesser som skal sikre gjennomføring i tråd med strategiske mål og økonomiske rammer. Dette inkluderer:

- Salgene fordeles over økonomiplanperioden for å unngå prispress i markedet og sikre god administrativ håndtering.
- Kommunen benytter eiendomsmeglere ved kommersielle salg, og det arbeides med å etablere rammeavtale for dette formålet.
- Salg av mindre parseller og arealoverføringer til tilgrensende eiendommer legges frem for formannskapet når dette er aktuelt.
- Salgsinntektene vil frigjøre kapital til investeringer.
- Reduserte FDV-kostnader gir rom for omdisponering av driftsmidler, enten til styrket vedlikehold av gjenværende bygningsmasse eller til andre prioriterte driftsformål.

For å sikre kontinuitet og oppdatert beslutningsgrunnlag, anbefales det at det utarbeides en forenklet eiendomsplan første året i hver kommunestyreperiode. Denne skal gi en oppdatert oversikt over eiendomsporteføljen, status for gjennomførte salg og eventuelle nye vurderinger.

VEDLEGG

- Eiendomslistene
- KS 061/18 (18.09.2018, Sande kommune): Strategi for salg av eiendom, vedlagt strateginotat.²⁶
- Vedlikeholdsplaner 2026-2028

²⁶ Øvrige relevante saker er tilgjengelig via kommunens innsynsløsning.