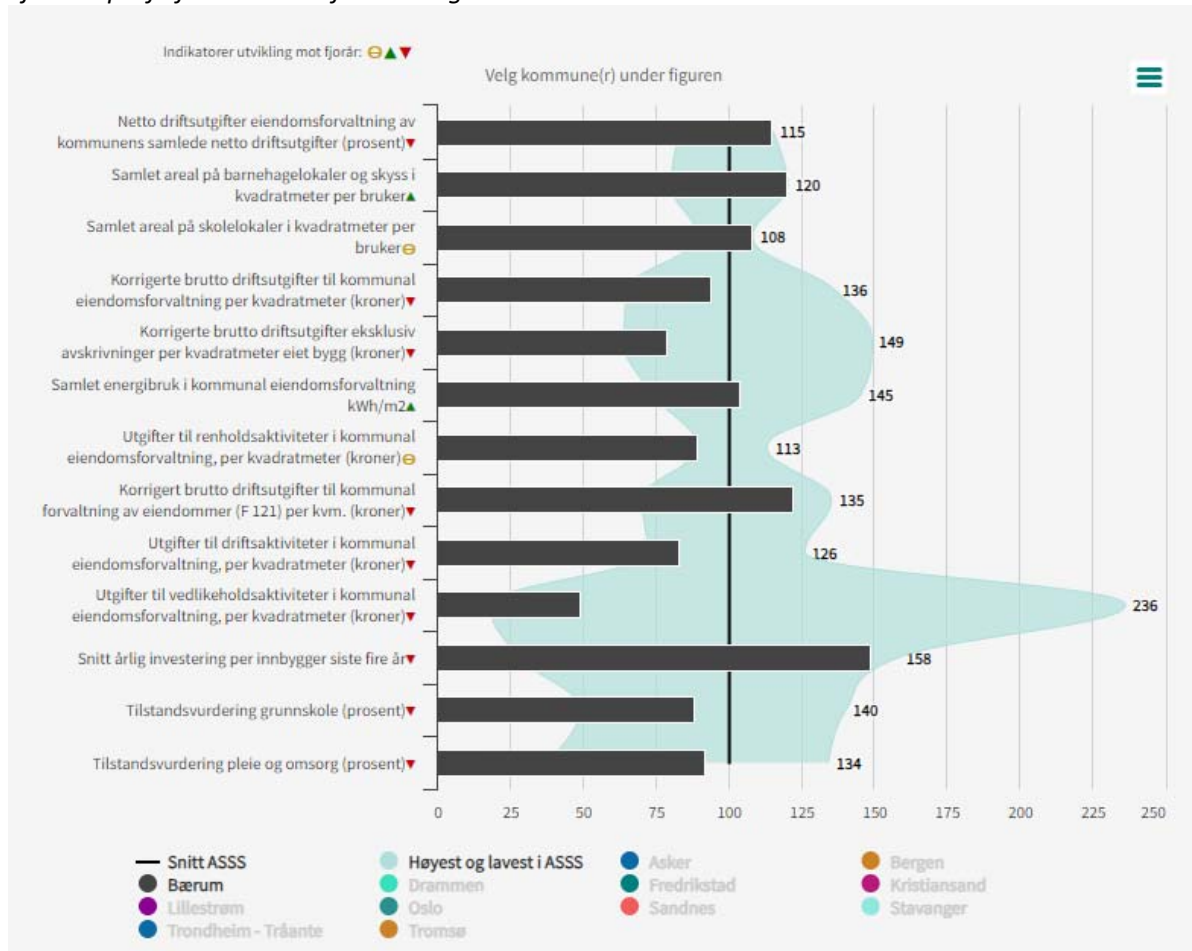


## Eiendom

Området omfatter kommunal eiendomsforvaltning (administrasjonslokaler, barnehagelokaler, skolelokaler, institusjonslokaler, idrettsbygg og idrettsanlegg samt kulturbygg).

### Tjenesteprofil for eiendomsforvaltning

Tjenesteprofil for Eiendomsforvaltning 2023. ASSS-snitt =100



Kilde: ass.no

Figur over viser tjenesteprofil for Eiendomsforvaltning 2023 i Bærum kommune. Snittet for øvrige kommuner i ASSS er gitt gjennom indikator lik 100. I tillegg er høyeste og laveste fra ASSS medtatt i oversikten.

Oversikten viser indikatorer som Bærum kommune har over snitt (100) i ASSS. Disse er prioriterings- og deknings-indikatorene:

- Netto driftsutgifter eiendomsforvaltning av kommunens samlede netto driftsutgifter og
- Snitt årlig investeringer per innbygger siste fire år.
- Samlet areal på barnehagelokaler og skolelokaler i kvadratmeter per innbygger.
- Samlet areal på skolelokaler i kvadratmeter per bruker
- Samlet areal på formålsbyggene i kvadratmeter per innbygger

Tjenesteprofilen viser samtidig hvilke indikatorer som ligger langt under snitt i ASSS. Dette gjelder særsilt produktivitet og enhetskostnads indikatorene som: *Korrigerte brutto driftsutgifter per kvadratmeter* og oppdelt i *drift, vedlikehold og renhold* bortsett fra ren *forvaltning*. Bærum kommune besitter et vesentlig areal, og det er positivt at dette gjøres svært kostnadseffektivt sammenlignet med øvrige i ASSS.

### **Kommentar til de enkelte indikatorene i tjenesteprofilen:**

- **Prioritering**

#### **Netto driftsutgifter til eiendomsforvaltning i prosent av kommunens samlede netto driftsutgifter**

Bærum kommunes utgifter til eiendomsforvaltning utgjør 11,6 prosent av kommunens netto driftsutgifter i 2023. ASSS-snittet ligger noe lavere med 10,1 prosent. Bærum kommune er sammen med Asker i øvre sjikt. Endring fra 2022 til 2023 for Bærum kommune er nedgang med hele med 0,9 prosentpoeng. I samme periode har det vært økning både i ASSS (gjennomsnittet) og Asker med henholdsvis 0,1 prosentpoeng og 0,8 prosentpoeng. Bærum (og Asker) ligger tett på Oslo regionen, der det i en årrekke har vært et økende press både eiendomsrelaterte kostnader og kvalifisert arbeidskraft. Videre ser vi en vesentlig negativ endring i energipriser, på tross av et betydelig arbeid med å redusere energi- og effektbehovet i våre bygg. Prisendringene medførte ekstra høye netto driftsutgifter også i 2023 (noe nedgang fra 2022), men energikostnaden pr. innkjøp kWt er betydelig økt sett i lys av snitt siste 10 år.

#### **Snitt årlig investering per innbygger siste fire år**

Som kommune tett på Oslo, planlegger Bærum en befolkningsøkning på opp mot 150.000 innbyggere i 2050. Dette medfører en stor oppgradering i sosial infrastruktur for å møte morgensdagens behov. Når ny sosial infrastruktur innføres, vil det i en periode være overkapasitet av areal, i påvente av utbygging, tilflytting og deretter planlagt befolkningsvekst. I forbindelse med de planer og aktiviteter det planlegges for, gjennomføres store investeringer i eksisterende bygg og nye bygg. I tillegg ser vi et permanent behov for avlastningskapasitet (erstatningslokaler) til planlagte rehabiliteringer som i dag ligger inne i eiendomsporteføljen. Dette reduserer behov for paviljongløsninger m.m.

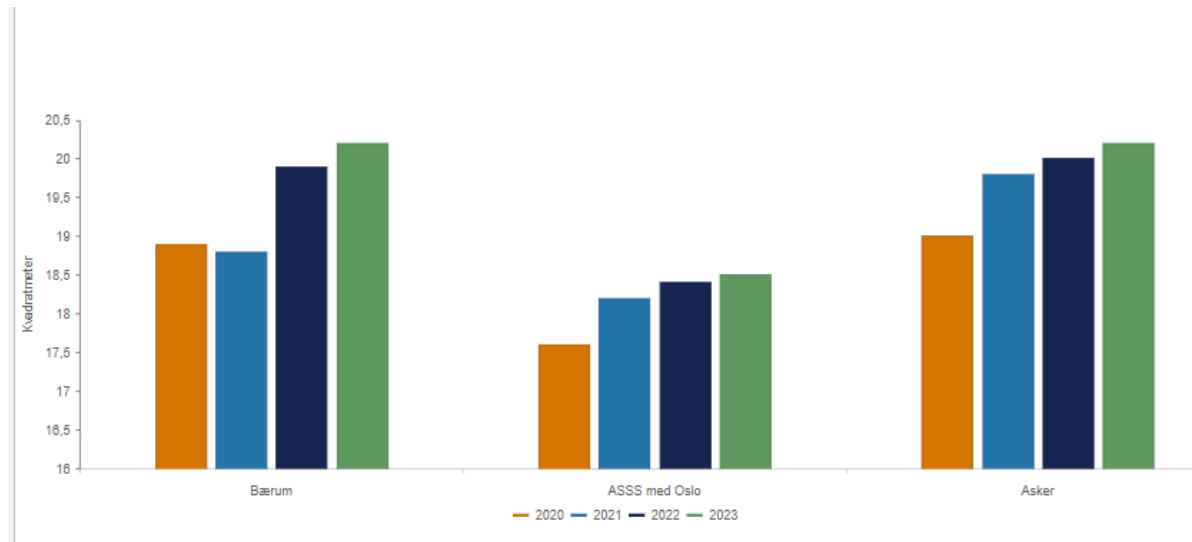
Tjenesteprofilen viser at Bærum er blant de kommunene med høyest investeringer per innbygger, også i 2023. Investeringsnivå per innbygger har hatt et høyt nivå i perioden 2020 til 2023. Dette er i tråd med de planer som er vedtatt og gjennomført i planperioden. Investeringsnivå forventes å tas ned i planperioden 2025-2028 som følge av kommunens krevende økonomiske situasjon. Det konstaterte vedlikeholdsetterslep og behov for kontinuerlig utvikling av eksisterende eiendomsmasse mot økte klima- og energikrav (fra ekstremvær til høye energi- og effektkostnader) forventes å få økt fokus fremover. Dette i kombinasjon med økte krav til gjenbruk, ombruk, og ombygging/transformasjon av eksisterende bygningsmasse til nye formål. Nybyggsveksten vil allikevel være betydelig, der samlokalisering av tjenester i større enheter gir rasjonell drift.

- **Dekningsgrader**

#### **Samlet areal på skolelokaler i kvadratmeter per bruker**

Bærum kommune sitt samlet areal på skolelokaler er 20,2 kvm per bruker, se graf under. Det er ferdigstilt skoler i 2023, som viser vekst mot 2022. Indikatoren gir viktig innsikt i arealeffektivitet på skoler. Økt sambruk hvor skole deler lokaler med andre tjenester, som bibliotek som planlegges på

Tårnkvartalet, vil kunne bidra til økt areal effektivitet på arealene ut over skolens åpningstid. Tilsvarende gjelder i bygg tilknyttet Aktiv Kommune, et tilbud til frivilligheten og innbyggere om å nyttiggjøre seg skolebygg etter «normalarbeidstid». Gjennomsnittet i ASSS-nettverket er på 18,7 kvm. Asker kommune er sammenliknbart med Bærum. Det kan være noen unøyaktigheter i nøkkeltallet med hensyn til blant annet kategoriseringen av flerbrukshaller (idrettsarealer kontra skoleareal). I Bærum etableres flerbrukshaller med støtte fra spillemidler mv., fremfor hallkapasitet tilpasset elevtallet skolen er dimensjonert for. I ASSS nettverket arbeides det med en felles forståelse slik at indikatorer sammenlikner likt mot likt. Det vil uansett være individuelle forskjeller på byggeprogram, kvaliteter, miljø profil med mer per prosjekt per kommune.



Kilde: Framsikt

### Samlet areal på barnehagelokaler og skviss i kvadratmeter per bruker

Bærum kommune har i 2023 17,6 kvm, mens gjennomsnittet i ASSS-nettverket er på 14,7 kvm. Asker har kun 12,1 kvm.

### Samlet areal på formålsbyggene i kvadratmeter per innbygger

Bærum har 4,9 kvm formålsbygg per innbygger i 2023 og dette utgjør en høyere kvm enn snittet i ASSS som kun er 4,1 kvm. Asker er i likhet med Bærum i øvre sjikt, med 4,7 kvm.

Gjennom blant annet LØFT prosjektet i 2019/2020 var målet å effektivisere bo- og behandlingstilbudet gjennom å samlokale mange små til to store sykehjem. Lindelia og Carpe Diem stod ferdig i 2020 (under pandemien). Avhengig av en rekke eldre institusjoner og transformasjon til nye behov har latt vente på seg ut fra bl.a. et beredskapshensyn samt behov for lengre drift på lokasjoner som var planlagt avvirket. I tillegg investeres det i sosial infrastruktur på oppvekst området med større enheter innen barnehage og skole (grunnskole) for å møte planlagt befolkningsøkning. Det var også til og med 2023, stort press internt i kommunen på behov for innleide tilleggsarealer. Dette i sum har ført til høyt samlet areal formålsbygg per innbygger.

Økt fokus på arealeffektivisering gjenspeiles i nylig vedtatt [Temaplan eiendom](#). Arealeffektivisering har prioritet en i bygg som er under transformasjon eller nybygg/ombygning, men vi har de bygg vi har, inntil de er transformert, og 80 % av byggene vil vi måtte tilpasse og optimalisere i årene som kommer, samtidig som utfasing av innleid areal, makeskifte areal mellom kommunale foretak (AS) og salg av eiendommer vil endre indikator i årene som kommer. Det har også vært viktig å ha med seg strategisk eiendomskjøp i en periode hvor kommunen ønsker å sette fokus på by- og

stedsutvikling av områder som Fornebu, Hamang/Industriområdet. Det betyr at areal økes, vel viten om at de skal optimaliseres og ta ut reguleringsgevinster, by – og stedsutviklings gevinster før de avhendes til markedet.

## Effektivitet, produksjon og brutto driftsutgifter

### Korrigerte Brutto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter

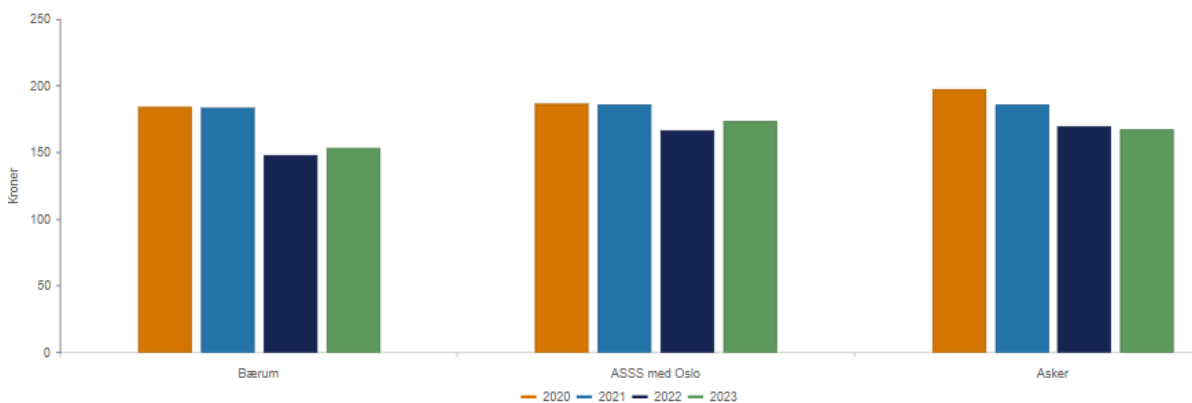
Denne indikatoren inkluderer avskrivninger på bygg. Tilførselen av mange nye formålsbygg medfører en betydelig avskrivningskomponent i nøkkeltallet. Indikatoren viser allikevel at Bærum kommune med 1 833 per kvm i 2023 (nedgang fra 2022), dog er lavere enn ASSS snittet på 1 951 per kvm. Asker som er sammenliknbart har 1 792 kr kvm., men hvordan kommunesammenslåing har påvirket denne er ukjent. Når man ser på indikatoren *Korrigerte brutto driftsutgifter eksklusiv avskrivninger per kvadratmeter eiet bygg*, er Bærum på 1 041 kr kvm, noe som viser betydelig lavere enn ASSS 1 319 kr kvm. Dette viser reelt sett en svært nøktern utgift, som kan bety forringelse av bygningsmasse eller at bygningsmassens oppgraderinger krever mindre driftsutgifter.

### Utvikling i utgifter knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV)

Eiendomsforvaltning kan deles inn i renhold samt forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Utviklingen innenfor disse elementene beskrives nærmere nedenfor.

### Utgifter til renholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter

Indikatoren måler kommunens utgifter til renhold i kommunale formålsbygg i kroner per kvadratmeter. Kommunene er organisert ulikt med tanke på hvordan renhold i kommunale formålsbygg utføres. Bærum har en modell med en kombinasjon av eksterne renholds kontrakter og egne ressurser, noe som anses å ivareta god effektivitet i tråd med markedsbetingelser.



Kilde: Framsikt (tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator)

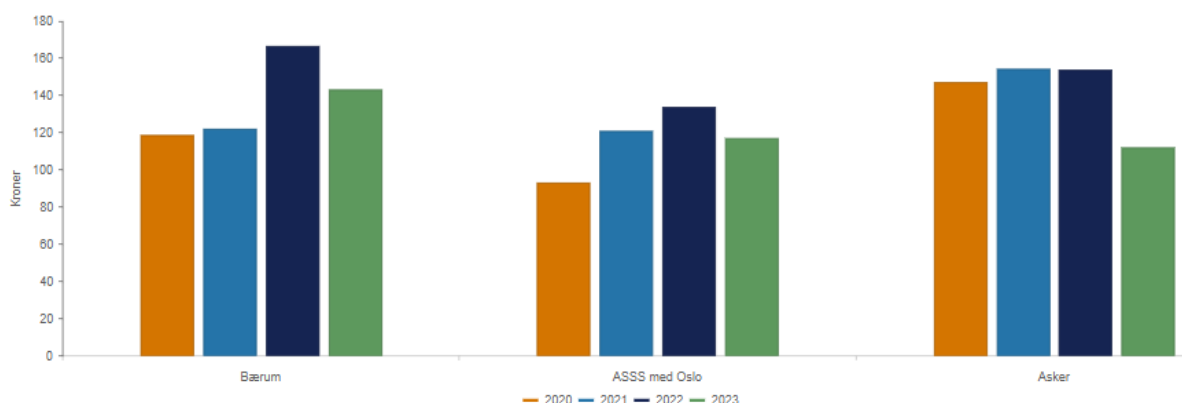
Figuren viser at utgifter til renhold per kvm har vært noe fallende i perioden 2020-2022 men gått litt opp i 2023 (153 per kvm) i forhold til året før. Bærum ligger fortsatt lavere enn både gjennomsnittet i ASSS (173 kr kvm) og Asker (167 kr kvm). Renholds kostnader sykehjem er ikke med i tallgrunnlaget til Bærum kommune i 2023. dette var organisert som del av sykehjemdriften til tjenesten. Dette endres det på i 2024, hvor det vil bli medtatt andre halvår.

Ved at Bærum har en modell med en kombinasjon av eksterne renholds kontrakter og egne ansatte, ivaretas god effektivitet i tråd med markedsbetingelser. Det legges stor vekt på fagkunnskap i

utførelsen av renhold, med normbasert renhold etter INSTA 800 standard. En høy andel av renholderne har fagbrev, som ledd i profesjonalisering av tjenesten.

### **Korrigerte brutto driftsutgifter til kommunal forvaltning av eiendommer per kvadratmeter**

Indikatoren forvaltningsutgifter består hovedsakelig av eiendomsledelse og administrasjon, som for eksempel internkontroll, forretningsførsel, forvaltning av digitalt FDVU-system, forsikringer av bygg, energiledelse og miljømerking av bygg.



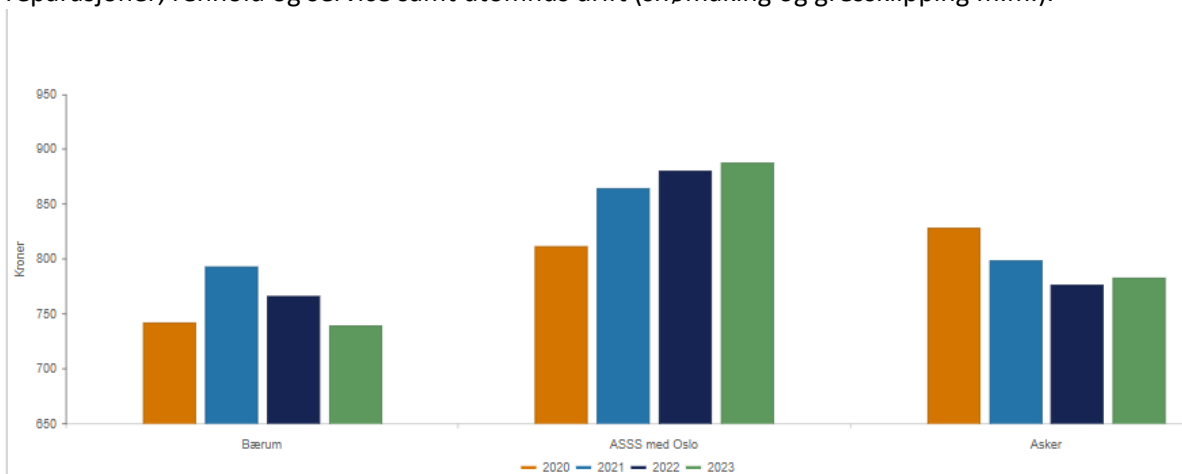
Kilde: Framsikt (tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator)

Forvaltningsutgifter per kvm i Bærum er 143 kr. per kvm, en betydelig nedgang på 10 prosent fra 2022. Tilsvarende snitt i ASSS-nettverket var 117 kr. per kvm. Asker har lyktes med å ta ned hele 27 prosent til 112 per kvm i 2023, som også er angitt som laveste i ASSS.

Økningen i Bærum kommune fra 2021-2023 er hovedsakelig forårsaket av profesjonalisering av forvaltnings-, drifts- og fagenheten gjennom blant annet økt fokus på energieffektivisering (konvertering til fornybar energiproduksjon), sirkulær økonomi og digitalisering.

### **Utgifter til driftsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter**

Driftsaktivitetene omfatter alle oppgaver og rutiner som er nødvendige for at bygninger og tekniske installasjoner skal fungere som forutsatt. Dette omfatter drift, energikostnader, reparasjoner, renhold og service samt utomhus drift (snømåking og gressklipping m.m.).



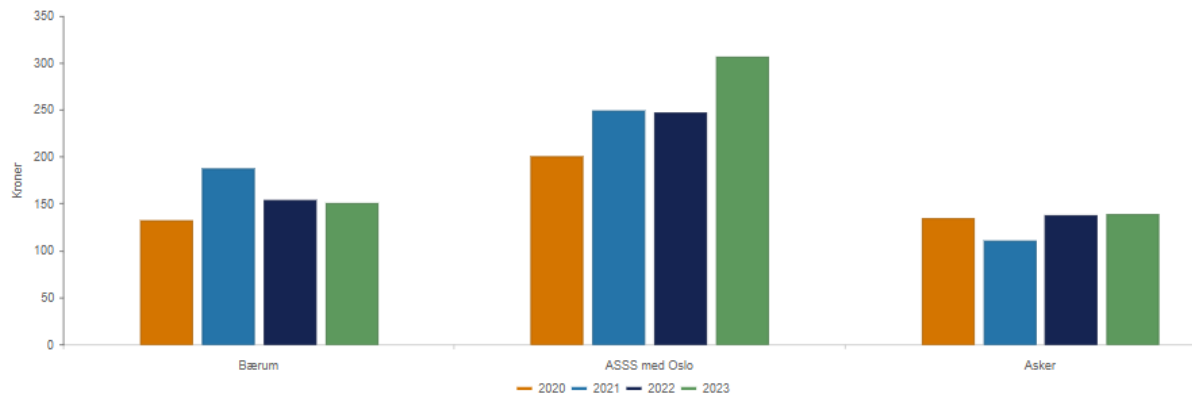
Kilde: Framsikt (tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator)

Figuren over viser utgifter til drift per kvm på kr 739, som er betydelig lavere enn snittet i ASSS-nettverket (887 kr per kvm). Det er også lavere enn Asker som har 783 kr per kvm. Bærum

kommune er i 2023 tilbake på 2020 nivå. ASSS snitt har i samme periode en økning. Asker har også lyktes med å få en reduksjon i driftsutgiftene.

### ***Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter***

Å opprettholde et jevnt vedlikehold av bygg over tid er god forvaltning av kommunens realkapital. Vedlikeholdsarbeidet gjennomføres i henhold til femårige rullerende vedlikeholdsplaner jf. [5-årig vedlikeholdsplan Eiendom 2023](#) informert om i Formannskapet 24.mai 2023, sak 101/23 jf. J.postID: 23/98384.



Kilde: Framsikt (tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator)

Figuren viser at i perioden 2020-2023 er vedlikeholdskostnaden økt med cirka 2 prosent til 150 kr, med unntak av 2022 hvor det lå noe høyere. Bærum har vesentlig lavere kostnad per kvadratmeter enn ASSS snittet (306 per kvm). Asker ligger under Bærum med kun 139 per kvm i 2023 (og tilnærmet flatt i perioden).

Bærum har gjennomført omfattende investeringer i eksisterende bygningsmasse for å ta ned vedlikeholdsetterslepet. I Handlingsprogram 2019-2022 ble det bevilget en ekstraordinær budsjettavsetning til driftsbudsjettet (nå anslått til en tyveårsperiode) for å redusere tilstandsgrad (TG) til 1,2 i bygningsmassen. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut ifra alder og normal bruk. TG 1 betyr mindre eller moderate avvik (normal slitasje), mens TG 2 betyr vesentlige avvik. Arbeidet gav også en referanse til at årlig formues bevarende vedlikehold bør ligge i spennet mellom 138 -206 kr (2023 kr). Kommunestyret har vedtatt at Bærum kommune avsetter et nøkkeltall tilsvarende 151 kr/m<sup>2</sup> (2023 kr).

I tillegg avsettes 208 kr/m<sup>2</sup> (2023 kr) per år til vedlikeholdsetterslepet er hentet inn (anslått til en tyveårsperiode). Midler til dette inngår i «verdibevarende investeringer» (formuesbevaring, utskifting og utvikling av eiendomsmassen). Det er viktig at det løpende avsettes tilstrekkelige midler til vedlikehold, også for alle ny bygg, for å unngå at vi pådrar oss et vedlikeholdsetterslep i bygningsmassen.

I eiendomsbransjen pekes det på at en innsats på minst 170 kr/m<sup>2</sup> er nødvendig for å holde på verdien. Dette kan naturligvis også påvirkes av kommunens investeringstakt. Denne indikatoren bør vurderes i sammenheng med kommunenes vurdering av byggenes tilstand over tid.

- **Utfyllende indikatorer/kvalitet**

### **Tilstandsvurderinger**

Indikatorene viser hvor stor andel av kommunens skolebygg og institusjonsbygg som tilfredsstiller kravene i tilstandsgrad 0 til 1,5. Tilstandsgrad er definert i Norsk standard NS 3424 og gjelder kun teknisk (byggemessig stand). Tilstandsgraden fordeles på fire nivåer fra 0 til 3, der 0 er best. Vurderingen gjelder kun eide bygg. Leide bygg er ikke tatt med.

Tilstandsvurdering Grunnskole er på 63 prosent i 2023 som er betydelig lavere enn i 2022, hvor den var på 76 prosent. Bærum er lavere enn ASSS snittet som er på 72 prosent. Nedgangen skyldes blant annet at stadig flere av skolebyggene har behov for større rehabiliteringer. Det gjennomføres i hovedsak kun mindre «straks tiltak» for å sikre bygg/drift uten at disse utbedringene nødvendigvis holder tilstanden på hele bygningdelen på samme nivå/forbedrer den.

Tilstandsvurdering Pleie- og omsorg ligger på 69 prosent som er omtrent som i 2022 med 68 prosent. Kommunen ligger litt lavere enn ASSS-snittet som er økt til 75 prosent fra 68 prosent. Bærum har prioritert nybygging av omsorgsbygg, men har også måttet ta i bruk fraflyttede eller delvis fraflyttede eiendommer, mens det pågår totalrehabilitering av blant annet Lønnås bo- og behandlingssenter.

I 2023 startet forberedelser for ny kartlegging av kommunens eiendomsmasse. Gjennomføring har startet i 2024 og dette vil gradvis gi mer oppdaterte tilstandsgrader for eiendommene. Det vil bli foretatt tilstandsvurderinger av eiendommene i alle sektorer med formålsbygg som ikke har blitt gjennomført siden 2017/2018.

### **Samlet energibruk i kommunal eiendomsforvaltning kWh/m<sup>2</sup>**

Bærum kommune sitt energibruk var i 128 i kWh/m<sup>2</sup> i 2023. Dette var under ASSS-snittet på 135 kWh/m<sup>2</sup>. Asker kommune er likt som Bærum med 128 i kWh/m<sup>2</sup> i 2023.

Det er en positiv trend i utviklingen med redusert energibruk til tross for ekstra kald vinter fra oktober 22 til desember 23. [Energiforbruk Eiendom 2023](#), fremlagt i Formannskapet sak 041/24, 13.03.24 redegjør for arbeidet med energi- og effektreduksjoner samt planer for arbeidet i kommende periode arbeid. Som saken dokumenterer, har Bærum kommune lik eller nedgang i [graddagskorrigert](#) energibruk for de fleste formålsbygg. Graddagstall tar høyde for om et aktuelt år har vært kaldere eller varmere enn normalt. Samt om lokalklimaet er kaldere eller varmere enn landsgjennomsnittet. For riktig sammenligningsgrunnlag «flyttes» alle bygningene til samme geografiske sted og korrigeres til et normalår.

Bærums skolene rapporterte en økning i energibruk 2023. Dette årsaks forklares med bakgrunn i driftsutfordringer med flere varmpumper, som da slår over på back-up/spisslast løsning og besparelse på tilført energi vs. konsumert energi uteblir. Videre var hadde Bærum kommune i 2023 fortsatt prøvedrift på anlegget [Treklang](#) (skole, barnehage og sykehjem) som omfatter ca. 37.000 kvm. Utfordring med optimalisering av anlegget grunnet lav personbelastning mm., har vist omfattende arbeid med å innregulere tekniske anlegg, samt få igangsatt energiproduksjon (solcelle anlegg). Det forventes vesentlig bedre resultat av energioptimalisering av anlegget i 2024.

Når vi ser på energibruk som ikke er graddagskorrigert, så vil selvfølgelig effekter av konkrete energitiltak, ekstra oppfølging med energistyring og fokus på brukstimer i byggene, påvirke energibruken tilsvarende som regionale temperaturforskjeller (ulike regionale vær- og klimaforhold), eller forskjeller i tilstandsgrad på bygg gjør.

## Kommunebarometeret

Energikostnader er omtalt under tjenesteområdet Klima og natur i Kommunebarometeret 2023. I 2023 kom Bærum kommune på 29. plass (forbedring fra 86. plass i 2022) innen sektoren Klima og natur. I underkategorien Formålsbygg, energibruk per kvm. kom Bærum på 124 plass, (115 plass i 2022 og variert mellom 113-200 plass i perioden 2019-2023).

Kommunen har høye ambisjoner på området Miljø og tar plasseringen til etterretning. For en eiendomsmasse av Bærums omfang og aldersspenn må energieffektivisering og arealbruk sees i et langsiktig perspektiv. For nybygg stiller kommunen høye krav til miljø, eksemplifisert ved prosjekter som Treklang (Oksenøya Senter), ny Kommunegård, Lindelia sykehjem, Levre barneskole og Carpe Diem.

Det har siden 2016 pågått et langsiktig arbeid med å redusere energibruk år for år, der en omfattende liste av tiltak både er implementert eller planlegges installert. Kontroll senter, etablert i 2022, har sikret økt sentralisert styringen av eiendommene, og økt kontroll av energibruk, varme og ventilasjon som fjernstyres i bygg som er tilsluttet sentralen. Ytterligere bygg vil tilkomme etter hvert som de ferdigstilles etter nybygg/rehabiliteringer i framtiden. Det er gjennomført en lang rekke installasjoner av varmepumper/ energibrønner som erstatter oljebasert/el.kjeler eller tilsvarende. Videre er det koblet bygg til fjernvarme i konsesjonsområdet til Oslofjord Varme AS. Det pågår kontinuerlig utskiftning til energieffektiv belysning som f.eks LED-belysning i en rekke bygg. Alle rehabiliteringsprosjekter har klare mål for miljø og energieffektivisering. Solceller, utstrakt bruk av massivtre og lavkarbonmaterialer, gjenbruk av byggematerialer har høyt fokus i planlegging av nye byggeprosjekter eller større rehabiliteringer.