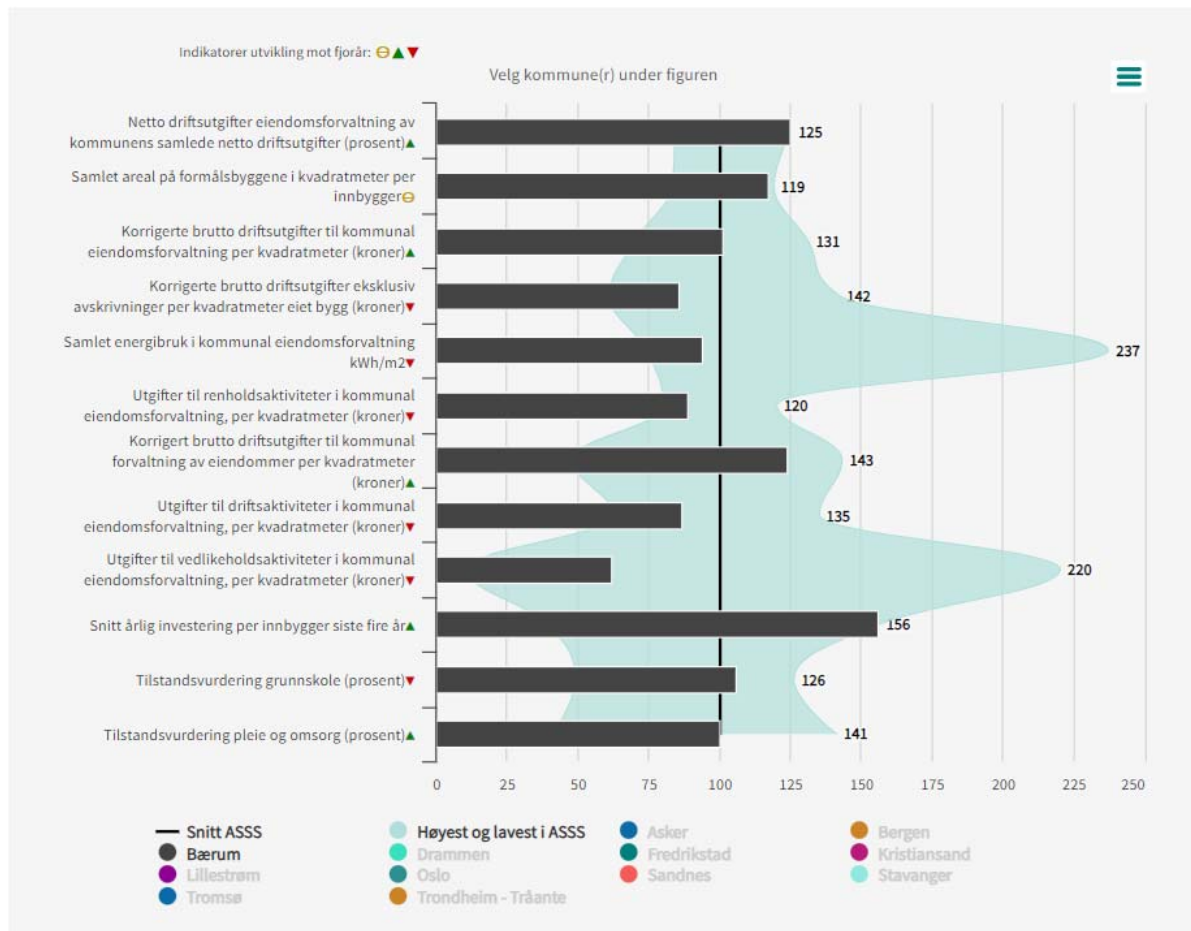


Eiendom

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

Tjenesteprofil for Eiendomsforvaltning 2022. ASSS-snitt =100



Kilde: ass.no

Figuren viser tjenesteprofil for Eiendomsforvaltning 2022 for Bærum kommune sammenlignet med snittet i ASSS. Snittet i ASSS har verdi på 100, og verdiene til Bærum kommune er sammenlignet med snittet. I tillegg er høyeste og laveste i ASSS medtatt i oversikten. Bærum kommune er over snittet i ASSS på indikatorene: Netto driftsutgifter eiendomsforvaltning av kommunens samlede netto driftsutgifter og Samlet areal på formålsbyggene i kvadratmeter per innbygger. Samtidig ligger kommunen under snittet til ASSS i forhold til kostnader pr. kvadratmeter. Kommunen har store arealer å drifte, men gjør dette på en kostnadseffektiv måte i forhold til sammenlignbare kommuner i ASSS nettverket.

Kommentar til de enkelte indikatorene i tjenesteprofilen:

Netto driftsutgifter til eiendomsforvaltning i prosent av kommunens samlede netto driftsutgifter

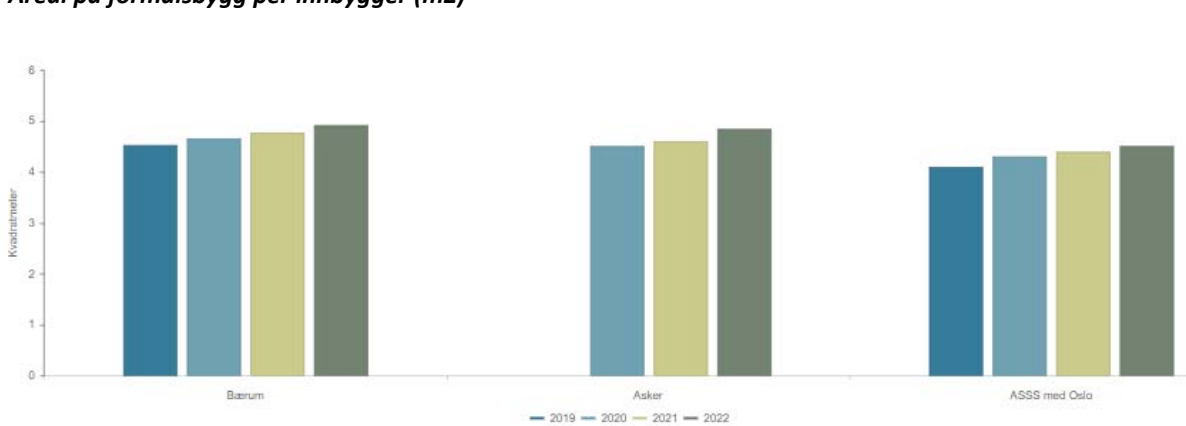
En økning i areal formålsbygg per innbygger medfører høyere utgifter til eiendomsforvaltning. Bærum kommunes utgifter til eiendomsforvaltning utgjør 12,5 prosent av kommunens netto driftsutgifter. ASSS-snippet er 10,0 prosent. Bærum kommune ligger høyere enn gjennomsnittet i ASSS-nettverket, og er høyest av alle ASSS kommunene i 2022. Snitt ASSS er økt i 2022 i forhold til 2021-nivået med 0,3 prosentpoeng men Bærum har en økning på 1,6 prosentpoeng. Til sammenligning har Asker også økt til 10,8 prosent, 0,6 prosentpoeng økning. Bærum og Asker ligger i en region der de siste årene har vært et kraftig press på eiendomsrelaterte kostnader, herunder tilgang på kvalifisert arbeidskraft. En stor økning i energipriser, har også medført ekstra høye netto driftsutgifter til eiendomsforvaltning i 2022.

Samlet areal på formålsbyggene i kvadratmeter per innbygger

Indikatoren sier noe om kommunenes dekningsgrad og arealeffektivitet. Areal er den største kostnadsdriveren til eiendomsforvaltning. Bærum har 4,9 kvm formålsbygg per innbygger. Bærum kommune ligger også i 2022 høyere enn gjennomsnittet i ASSS-nettverket som er på 4,2 kvm. Asker kommune ligger på nivå med Bærum kommune, også i 2022, med 4,9 kvm.

Det er en høy bevissthet om arealeffektivisering i Bærum kommune sin [Temaplan eiendom](#). Areal effektivisering implementeres i nye bygg gjennom kommunens areal- og byggeprogram for formålsbygg. En stor del av eiendomsmassen består likevel av eksisterende bygg, der det er vesentlig mer krevende å redusere areal. Samtidig arbeides det målrettet med å gjenbruke eksisterende bygg til andre formål, der arealeffektivisering er et viktig fokus.

Areal på formålsbygg per innbygger (m2)



Kilde: Framsikt

Figuren viser at i fireårsperioden har økningen av areal vært svakt stigende fra 4,5 til 4,9 kvm per innbygger i Bærum. Dette tilsvarer 8,9 prosent økning fra 2019 til 2022.

Årsaken til den relativt store variasjonen mellom kommunene kan knytte seg til geografiske forhold og ønske om nærhet til kommunale tjenester med desentrale strukturer med mindre enheter.

Snitt årlig investering per innbygger siste fire år

Kommunen har i 2022 gjennomført flere større nybyggprosjekter som tilfører betydelig arealer. Flere av disse er bygget med større kapasitet enn det reelle behovet har vært ved innflytningstidspunktet. Dette omfatter blant annet Treklang (Oksenøya senter) med sykehjem (150 plasser), barnehage (300 plasser), skole (900 elever) og dobbelt flerbrukshall inkl. turn samt avlastningsbarnehagen Gjettumkollen (150 plasser). Dette innebærer netto tilførsel av nye formålsbygg, det vil si uten at det er avvirket tilsvarende volum (m²) av eiendommer som er fraflyttet.

I tråd med [Temaplan eiendom](#) arbeides det for at arealer skal sambrukes, tilgjengeligheten økes, videreutvikling av byggeprogram og at vi fremover bygger med høy grad av arealeffektivitet. Bærum kommune ruster opp til fremtidige behov, og har i dag en overkapasitet i påvente av befolkningsvekst. I forbindelse med opprustning til fremtidige behov har kommunen store investeringer i nye bygg og behov for erstatningslokaler til planlagte rehabiliteringer i en periode. Dette er et av innsatsområdene i investeringsreduksjonsprosjektet og ventes å ha effekt i neste økonomiplanperiode.

Tjenesteprofilen viser at Bærum har de høyeste investeringene per innbygger i 2022. Investeringsnivå per innbygger har økt i perioden 2020 til 2022. Dette er i tråd med de planer som er vedtatt og gjennomført i planperioden til Bærum kommune. Det forventes en ytterligere økning i planperioden 2024-2027 før den forventes å flate ut noe, primært nybygg. Vedlikeholdsetterslep og kontinuerlig oppgradering av eksisterende bygningsmasse for fremtidig ekstremvær forventes å ta over større del av fokuset fremover i kombinasjon med gjenbruk/ombruk/ombygging av ulike formålsbygg til nye formål fremfor nybygg.

Det jobbes aktivt med å holde investeringsnivået nede, og de foreslåtte hovedgrepene fra Investeringsreduksjonsprosjektet i 2021 (innarbeidet i Budsjett og økonomiplan 2022-2025) er grunnlaget for det videre arbeidet med investeringene.

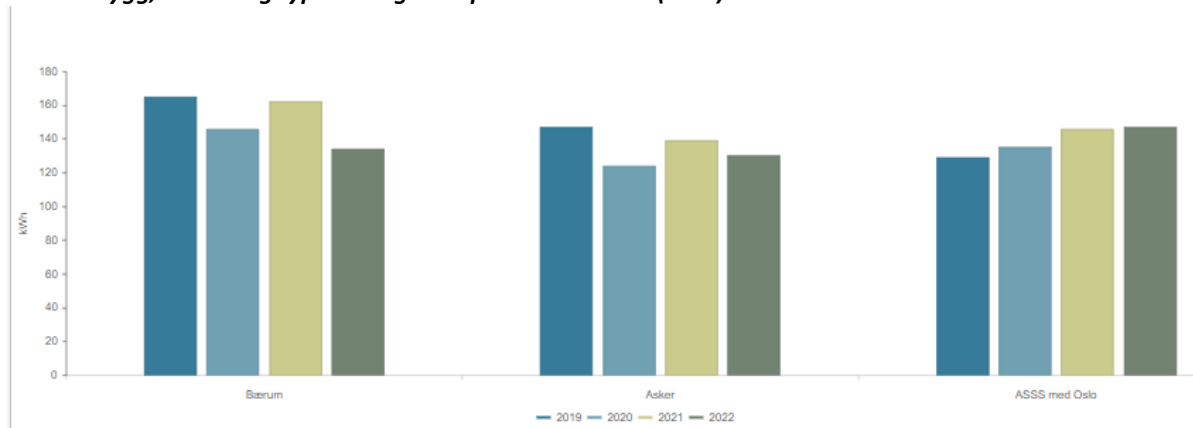
Korrigerede Brutto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter

Denne indikatoren inkluderer avskrivninger på bygg. Tilførselen av nye bygg medfører derfor en betydelig avskrivningskomponent i nøkkeltallet. Indikatoren viser at Bærum kommune er på ASSS snittet. Bærum brukte kr. 1 816 per kvm i 2022. Bærum kommune har hatt en økning på 6,7 prosent fra 2021-2022. Hvis man ser på indikatoren Korrigerede brutto driftsutgifter eksklusiv avskrivninger per kvadratmeter eiet bygg, ser man at Bærum er under ASSS snittet.

Samlet energibruk i kommunal eiendomsforvaltning kWh/m²

Bærum kommune ligger under ASSS-snittet på energi kWh/m² men litt over Asker kommune. Bærum kommune har hatt stort fokus på energibruk i 2022. Bærum kommune brukte 134 kr per kvm. i 2022 mens snittet i ASSS var på 143 kr per kvm. og for Asker på 130 kr per kvm. I tillegg til effekter av konkrete energiltak, ekstra oppfølging med energistyring og fokus på brukstimer i byggene, påvirkes energibruket av både regionale temperaturforskjeller (ulike regionale vær- og klimaforhold), samt forskjeller i tilstandsgrad på byggene.

Formålsbygg, alle energityper energibruk per m2 eid areal (kWh)



Kilde: Framsikt

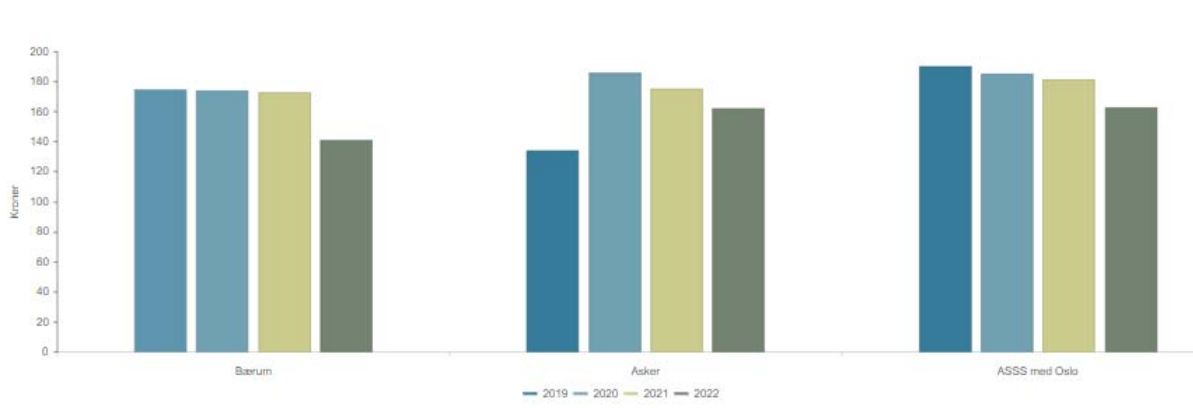
Figuren viser at energibruket (ikke temperaturkorrigert) i Bærum har en betydelig nedgang sammenlignet med alle årene i perioden 2019-2022. Vi ser en positiv trend i utviklingen av energibruk. Dette er resultater av et langsiktig arbeid med omfattende energieffektiviseringstiltak i Bærum. Et energioppfølgingsystem og kontrollsenter benyttes aktivt for til enhver tid å ha en oversikt over energiutfordringene i de ulike byggene. Dette gir kommunen mulighet til å sette inn tiltak i bygg hvor forbedringspotensialet er størst. [Energirapport Eiendom 2022](#) ble lagt frem i Hovedutvalg MIK 20.04.2023 og Formannskapet 26.04.2023. Rapporten redegjør for status i energiarbeidet og planer for videre arbeid.

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

Eiendomsforvaltning kan splittes opp i renhold, 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 renholdskontrakter og egne ressurser, noe som anses å ivareta god effektivitet i tråd med markedsbetingelser.



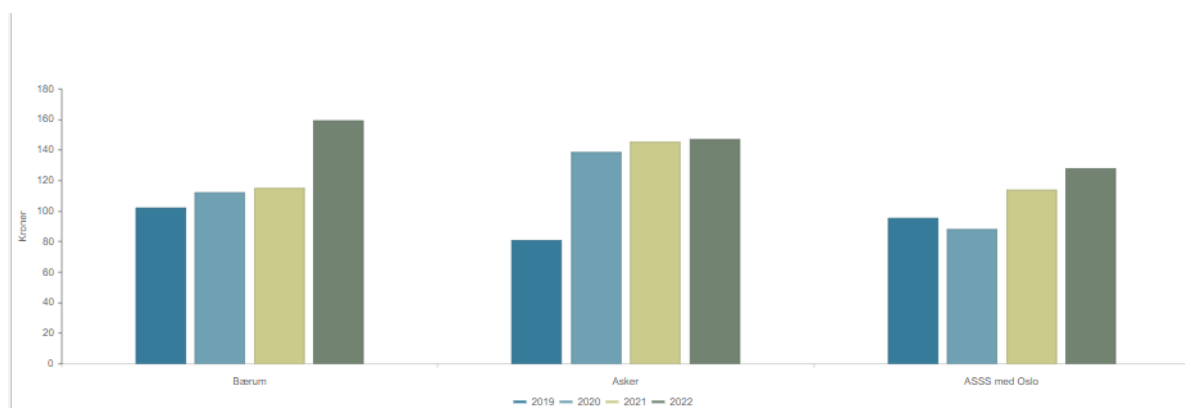
Kilde: Framsikt (tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator)

Figuren viser at utgifter til renhold per kvm har vært stabilt i perioden 2019-2021 men gått noe ned i 2022 (142 per kvm). Det er nettoøkning av areal i 2022 uten tilsvarende økning i ressurser. Bærum ligger lavere enn både gjennomsnittet i ASSS og Asker. Samtidig er kostnader til renhold i sykehjem i Bærum ikke med i tallgrunnlaget, da dette til nå er organisert som del av sykehjemsdriften.

Ved at Bærum har en modell med en kombinasjon av eksterne renholdskontrakter og egne ressurser, 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.

Korrigerede 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, samt forsikringer av bygg.



Kilde: Framsikt (tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator)

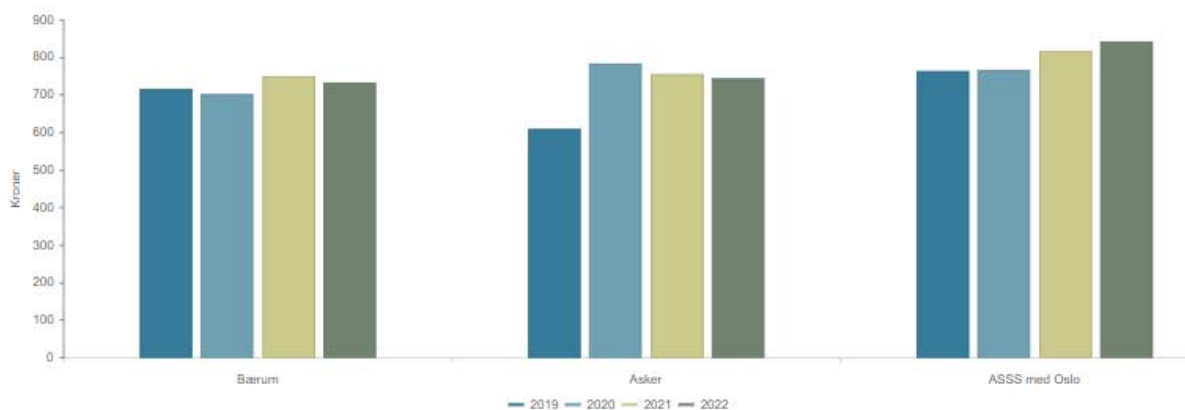
Forvaltningsutgifter per kvm i Bærum er noe høyere enn Asker og betydelig høyere enn ASSS-nettverket i 2022. For Bærum kommune var utgiften kr. 159 per kvm, dvs. en økning på 38 prosent fra 2021. Tilsvarende var det for Asker kun en økning på 1 prosent til 147 per kvm.

Økningen er hovedsakelig forårsaket av at nye egneide og innleide bygg er innlemmet i forvaltningsområdet fra 2021 og profesjonalisering av forvaltnings-, drifts- og fagenheten.

Økningen kan også skyldes omlegging i regnskapspraksis ved at man fra 2022 gikk over til direkte føring av bilag på korrekt KOSTRA funksjon. Tidligere ble KOSTRA fordelingen kun foretatt årlig per 31. desember.

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 planlagt. Dette omfatter blant annet drift, energi, reparasjoner, renhold og service samt utomhus drift som for eksempel snømåking og gressklipping.

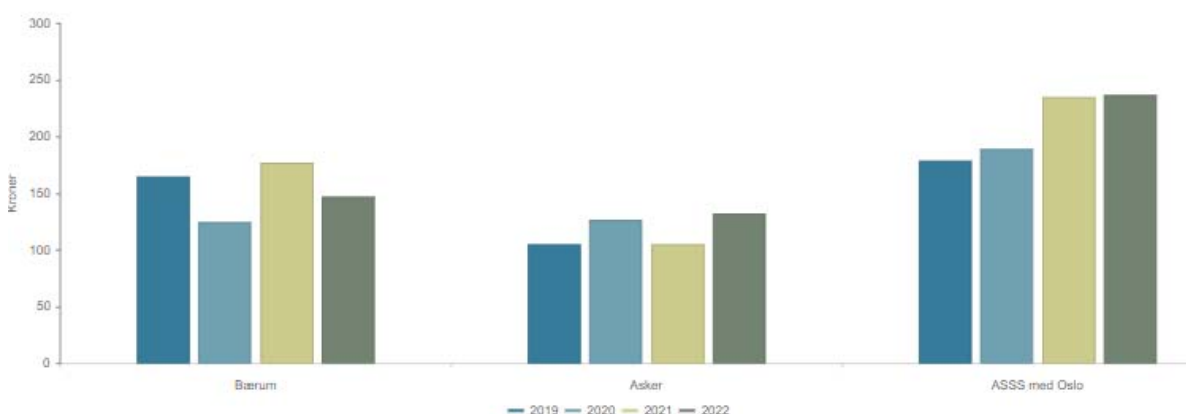


Kilde: Framsikt (tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator)

Figuren viser at kommunens utgifter til drift per kvm (733 kr per kvm) er omtrent på samme nivå som Asker, men en del lavere enn snittet i ASSS-nettverket. Bærum kommune har hatt en økning på 2,5 prosent i perioden 2019-2022. ASSS snittet har til sammenligning en økning på 10,5 prosent i fire års perioden. Asker har hatt en kraftig økning av driftsutgiftene i samme periode. Noe av dette kan nok tilskrives kommunesammenslåingen i 2020.

Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter

Å opprettholde et jevnt vedlikehold av bygg er viktig for god forvaltning av kommunens realkapital. Vedlikeholdsarbeidet gjennomføres i henhold til [femårige rullerende vedlikeholdsplaner](#).



Kilde: Framsikt (tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator)

Figuren viser at i perioden 2019-2022 er vedlikeholdskostnaden gått ned med cirka 10 prosent til 147 kr. per kvm. Bærum er litt høyere enn Asker (132 per kvm) og langt under ASSS snittet (236 per kvm).

I 2021 og 2022 ble det bevilget ekstra midler til vedlikehold og oppgradering av kommunale bygg som en del av stimulering- og støttetiltak av næringslivet som følge av covid-19-pandemien.

Kommunen har de siste årene hatt fokus på å ta igjen vedlikeholdsetterslepet. I Handlingsprogram 2019-2022 ble det bevilget en ekstraordinær styrking av driftsbudsjettet i en tiårsperiode for å bedre tilstandsgraden på bygningsmassen.

I tillegg er det forskuttet bruk av investeringsmidler øremerket til formuesbevaring, utskifting og utvikling av eiendomsmassen.

Bærum kommune har i arbeidet med Langsiktig Driftsanalyse og Investerings Plan (LDIP) som formål å vise hvilke investeringskostnader og finansieringsbehov som er nødvendig i et 20 års perspektiv basert på prognose knyttet til befolkningsvekst, demografisk utvikling og endrede krav til kommunen. LDIP revideres hvert andre år sammen med skolebehovsanalyse og barnehagebehovsanalyse. Slike planer er viktige verktøy for virksomhetsstyring samt å forberede kommunen på aktivitetsnivå som må forventes i årene som kommer.

Investeringene er økende i lys av nye føringer og strategier, slik som blant annet konsept for skole- og barnehageanlegg som gir retning og føringer for ønsket utvikling ved å etablere større skoler eller barnehager. Disse lokaliseres i større grad i urbane strøk, men knapphet på tomter hvor det er prioritert fortetting av nye boliger (Sandvika, Høvik, Fornebu, Bekkestua mv).

Tilstandsvurderinger

Indikatorene viser hvor stor andel av kommunens skolebygg og institusjonsbygg som tilfredsstiller kravene i tilstandsgrad 0 og 1. 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 ligger på 76 prosent i 2022, noe lavere enn i 2021 med 81 prosent. Bærum har nærmet seg ASSS snittet som er på 72 prosent, men er fortsatt høyere blant annet på grunn av en målrettet innsats på rehabilitering og vedlikehold av egneide grunnskoler.

Tilstandsvurdering Pleie- og omsorg ligger på 68 prosent som er en økning på 21 prosent fra 2021. Kommunen ligger på ASSS-snittet som er på 68 prosent. Bærum har prioritert nybygging av omsorgsbygg. Fraflyttede eller delvis fraflyttede eiendommer er under avklaring for videre bruk, annet bruk eller avvikling.

I 2022 ble det startet forberedelser for ny kartlegging av kommunens eiendomsmasse. Oppstart av kartleggingen vil være i løpet av 2023 og videre gjennomføring vil skje i de kommende årene. Dette vil gi oppdaterte tilstandsgrader for eiendommene som blir kartlagt. Det vil bli foretatt tilstandsvurderinger av eiendommene i alle sektorer med formålsbygg som ikke har blitt gjennomført siden 2017/2018.

Kommunebarometeret

Energikostnader og areal på formålsbygg er omtalt under tjenesteområdet Klima og natur (tidligere Miljø) i Kommunebarometeret 2022. Klima og miljø er en ny sektor og ikke sammenlignbar med tidligere sektor miljø. Alle nøkkeltall er i tillegg nye eller endret fra 2021. Resultatet i natur og klimasektoren i 2023 er derfor ikke sammenlignbare med tidligere år. Energiforbruk per kvm formålsbygg er vektet med 8 prosent av Klima og natur sitt nøkkeltall. I Kommunebarometeret 2022 kom Bærum kommune på 86. plass innen tjenesteområdet Klima og natur og på 115 plass innen kategorien Formålsbygg, energibruk per kvm. (variert mellom 151-200 plass i perioden 2018-2021).

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. Knapphet på avlastningslokaler innebærer blant annet at rehabiliteringsprosjekter krever langsiktig planlegging. For nybygg stiller kommunen høye krav til miljø, eksemplifisert ved prosjekter som Treklang, ny Kommunegård og Carpe Diem.

Kommunen har stort fokus på energibruk og -effektivisering. Det har siden 2016 pågått et langsiktig arbeid med å redusere energibruket år for år, der en lang rekke tiltak inngår. Blant annet er det i 2022 etablert et kontrollsenter som sentraliserer styringen av energibruk, varme og ventilasjon i det enkelte bygg. Det er gjennomført en lang rekke installasjoner av varmepumper/ energibrønner som erstatter fyrkjeler, og det er foretatt utskiftning til LED-belysning på en lang rekke bygg. Alle rehabiliteringsprosjekter har klare mål for miljø og energieffektivisering. Solceller, utstrakt bruk av tre og lavkarbonmaterialer, samt gjenbruk av byggematerialer står blant annet i fokus i nye byggeprosjekter.