

Eiendom

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

Figur under viser tjenesteprofil for Eiendomsforvaltning 2024 i Bærum kommune. Snittet for øvrige kommuner i ASSS er gitt gjennom indikator lik 100. I tillegg er høyeste og laveste indikatorer fra ASSS medtatt i oversikten.

Tjenesteprofil for Eiendomsforvaltning 2024. ASSS-snitt =100



Kilde: ass.no

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
- Snitt årlig investeringer per innbygger siste fire år.
- Samlet areal på barnehagelokaler og skolelokaler i kvadratmeter per innbygger.

Bærum kommune besitter et vesentlig areal, og det er positivt at eiendomsforvaltningen gjøres svært kostnadseffektivt sammenlignet med øvrige i ASSS. Kostnader pr kvadratmeter er imidlertid nå såpass lavt at vedlikeholdsetterslepet øker. Samlet energibruk i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter er over ASSS snittet i 2024

Tjenesteprofilen viser samtidig hvilke indikatorer som ligger under snitt i ASSS. Dette gjelder særskilt produktivitet og enhetskostnads indikatorne som: Korrigerte brutto driftsutgifter per kvadratmeter og oppdelt i drift, vedlikehold og renhold, mens eiendomsforvaltning (F 121) er akkurat på ASSS snittet.

Indikator	Bærum			Snitt ASSS	Høyest ASSS	Lavest ASSS
	2022	2023	2024	2024	2024	2024
EIE Netto driftsutgifter eiendomsforvaltning av kommunens samlede netto driftsutgifter (prosent)	12,5	11,6	11,3	9,3	11,3	8,3
EIE Samlet areal på barnehagelokaler og skyss i kvadratmeter per bruker	16,91	17,64	17,47	14,73	17,47	11,73
EIE Samlet areal på skolelokaler i kvadratmeter per bruker	19,88	20,19	20,74	18,78	20,74	16,58
EIE Korrigerte brutto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter (kroner)	1 815,7	1 833,0	1 835,6	1 950,9	2 507,1	1 249,7
EIE Korrigerte brutto driftsutgifter eksklusiv avskrivninger per kvadratmeter eiet bygg (kroner)	1 045,9	1 040,9	1 020,7	1 272,8	1 711,4	808,2
EIE Samlet energibruk i kommunal eiendomsforvaltning kWh/m2	134,2	141,0	152,0	136,0	187,7	106,6
EIE Utgifter til renholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning, per kvadratmeter (kroner)	141,5	153,3	152,5	179,3	207,5	152,5
EIE Korrigerte brutto driftsutgifter til kommunal forvaltning av eiendommer (F121) per kvm. (kroner)	158,9	143,3	135,4	135,6	174,0	88,0
EIE Utgifter til driftsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning, per kvadratmeter (kroner)	733,2	739,0	755,9	933,9	1 231,1	653,6
EIE Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning, per kvadratmeter (kroner)	146,7	150,2	120,9	192,0	315,2	48,9
EIE Snitt årlig investering per innbygger siste fire år	10 659	10 023	8 711	6 630	9 603	1 627
EIE Tilstandsvurdering grunnskole (prosent)*	76	63	56	68	97	30
EIE Tilstandsvurdering pleie og omsorg (prosent)*	68	69	71	74	96	28

Kilde: asss.no, tallene er ikke inflasjonsjustert med endelig deflator

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 11,3 prosent av kommunens netto driftsutgifter i 2024. ASSS-snippet ligger betydelig lavere med 9,3 prosent. Bærum kommune er sammen med Asker i øvre sjikt. Endring fra 2023 til 2024 for Bærum kommune er nedgang med 0,3 prosentpoeng. I samme periode har det vært betydelig nedgang i ASSS (gjennomsnittet) med 0,8 prosentpoeng, mens Asker har samme nedgang som Bærum med 0,3 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.

Snitt årlig investering per innbygger siste fire år

Som kommune tett på Oslo, planlegger Bærum en befolkningsøkning på opp mot 170.000. innbyggere i 2050 (cirka 130.000 innbyggere i 2025). 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 den forbindelse har det blitt gjennomført store investeringer i eksisterende og nye bygg. I tillegg har det vært et permanent behov for avlastningskapasitet (erstatningslokaler) til planlagte rehabiliteringer som i dag ligger inne i eiendomsporteføljen. Ved å bruke eksisterende bygningsmasse som avlastningskapasitet, har man redusert behovet for paviljongløsninger m.m.

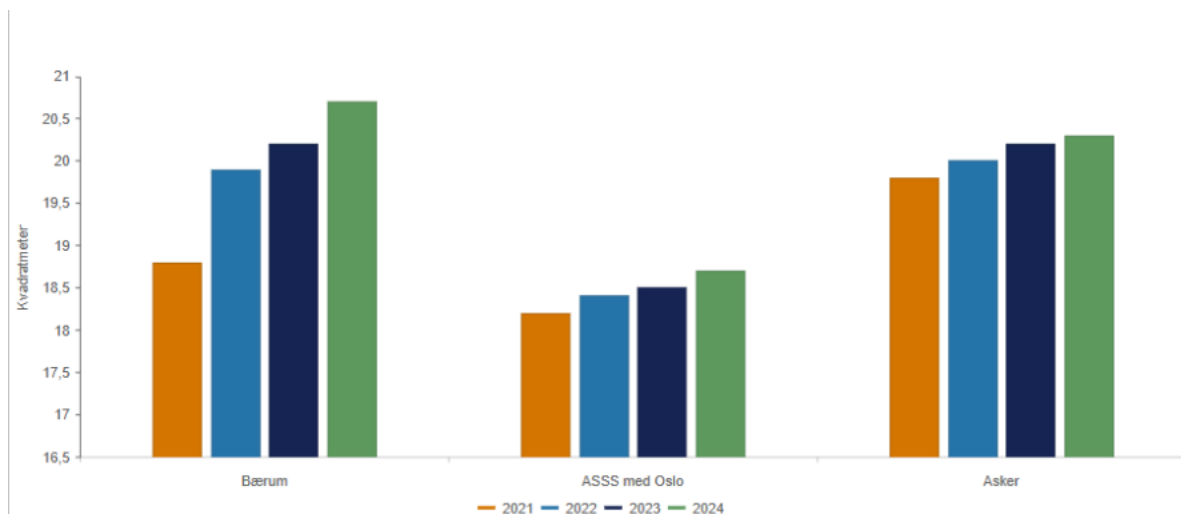
Tjenesteprofilen viser at Bærum fortsatt er blant de kommunene med høyest investeringer per innbygger. Investeringsnivå per innbygger har hatt et høyt nivå i perioden 2021 til 2024. Dette er i tråd med de planer som er vedtatt og gjennomført i planperioden. Investeringsnivå forventes imidlertid å tas ned i 2025 og i planperioden 2026-2029 som følge av kommunens krevende økonomiske situasjon. Det er blant annet innført et investeringstak på 1,4 milliarder kroner (eks. selvfinansierende investeringer og omsorgsboliger). Det konstaterte vedlikeholdsetterslepet 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, vil gi noen investeringer fremover selv om selve nybyggsveksten forventes å gå ned i årene fremover.

- **Dekningsgrader**

Samlet areal på skolelokaler i kvadratmeter per bruker

Bærum kommune sitt samlet areal på skolelokaler er 20,7 kvm per bruker, og er høyest i ASSS. Det er ferdigstilt skoler i 2024 (som er svært arealeffektive i forhold til snitt i Bærum per bruker. Disse er bygget i forkant av forventet befolkningsvekst), som viser vekst mot 2023. Indikatoren gir viktig innsikt i arealeffektivitet på skoler. I Bærum er det økt sambruk hvor skole deler lokaler med andre tjenester for eksempel bygg tilknyttet Aktiv Kommune, et tilbud til frivilligheten og innbyggere om å nyttiggjøre seg skolebygg etter «normalarbeidstid». Gjennomsnittet i ASSS-nettverket er på 18,8 kvm. Asker kommune er på 20,3 kvm per bruker. 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 (gymsal) tilpasset elevtallet skolen er dimensjonert for. I ASSS nettverket har det i 2024 vært arbeidet med

en felles forståelse slik at indikatorer fremover mer sammenlikner likt mot likt. Det vil uansett være individuelle forskjeller på byggeprogram, kvaliteter, miljø profil med mer per prosjekt per kommune.



Kilde: Framsikt

	2021	2022	2023	2024
Bærum	18,8	19,9	20,2	20,7
ASSS med Oslo	18,2	18,4	18,5	18,7
Asker	19,8	20,0	20,2	20,3

Samlet areal på barnehagelokaler og skyss i kvadratmeter per bruker

Bærum kommune har i 2024 17,5 kvm pr bruker, noe som er høyest av ASSS kommunene. Gjennomsnittet i ASSS-nettverket er på 14,7 kvm. mens Asker har kun 12,0 kvm.

Samlet areal på formålsbyggene i kvadratmeter per innbygger

Bærum har 5,0 kvm formålsbygg per innbygger i 2024, og dette utgjør en høyere kvm enn snittet i ASSS som kun er 4,1 kvm. og Asker med 4,7 kvm.

Gjennom blant annet LØFT prosjektet i 2019/2020 var målet å effektivisere bo- og behandlingstilbudet gjennom å samlokalisere mange små til to store sykehjem. Lindelia og Carpe Diem stod ferdig i 2020 (under pandemien). Avhending av en rekke eldre institusjoner og transformasjon til nye behov har latt vente på seg ut fra blant annet et beredskapshensyn samt behov for lengre drift på lokasjoner som var planlagt avviklet. I tillegg investeres det i sosial infrastruktur på oppvekst området med større enheter innen barnehage og grunnskole for å møte planlagt befolkningsøkning. Det var også til og med 2024, 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 vedtatt [Temaplan eiendom](#). Arealeffektivisering har prioritert 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 og 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.

Det er en reduksjon i investeringer i 2025, og vi forventer også reduksjon i investeringsnivå i planperioden 2026-2029 som følge av kommunens krevende økonomiske situasjon. Noen økonomiske hovedgrep ble innført i Budsjett og økonomiplan 2025-2028 og spesielt to av dem vil antas å medføre at kvadratmeter per innbygger vil gå nedover i årene som kommer:

- Innført investeringstak på 1,4 milliarder kroner (eksklusiv selvfinansierende investeringer og omsorgsboliger).
- Redusere antall kvadratmeter eiendomsmasse gjennom:
- Ta i bruk ledig kapasitet i eksisterende bygg før det bygges nytt
- Større vekt på sambruk og samlokalisering
- Omstrukturere – slå sammen til større og mer investerings- og driftseffektive bygg. Det innebærer blant annet strukturendringer innen barnehager og skoler til størrelser på enheter som støtter opp under driftseffektivitet, rekruttering og innholdskvalitet.
- Selge tomter og eiendommer når det er fordelaktig (ikke strategisk bruk fremover) og kan bidra til å fremme ønsket samfunnsutvikling

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 1 836 per kvm i 2024 (omtrent som i 2023) er lavere enn gjennomsnittet i ASSS på 1 951 per kvm. Asker som er sammenliknbar har 1 823 kr kvm. Når man ser på indikatoren *Korrigerte brutto driftsutgifter eksklusiv avskrivninger per kvadratmeter eiet bygg*, er Bærum på 1 021 kr kvm, noe som er betydelig lavere enn ASSS snittet på 1 273 kr kvm. Dette viser reelt sett en svært nøktern utgift, som kan bety forringelse av bygningsmasse eller at bygningsmassens oppgraderinger krever mindre driftsutgifter.

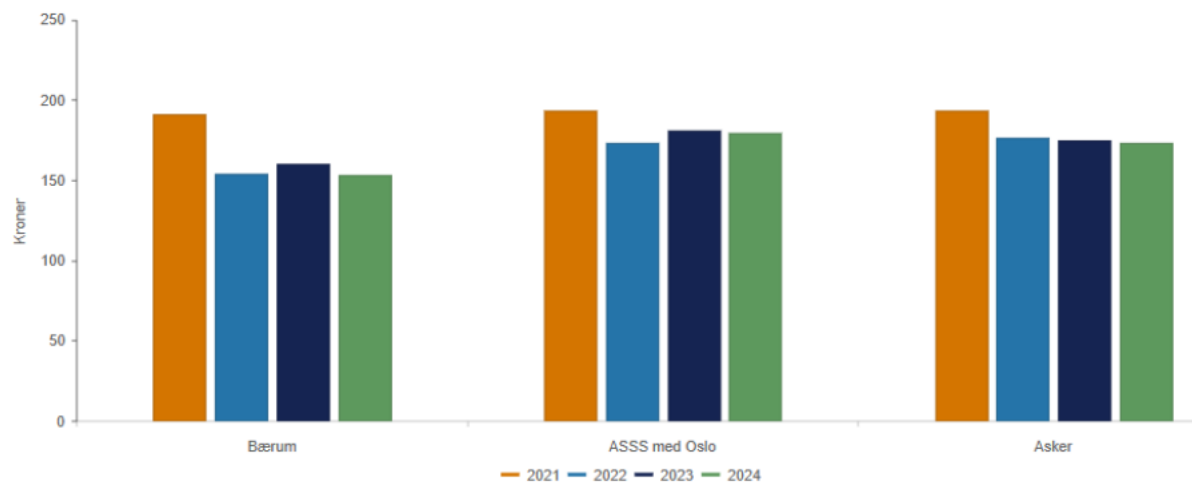
Utvikling i utgifter knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV)

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)

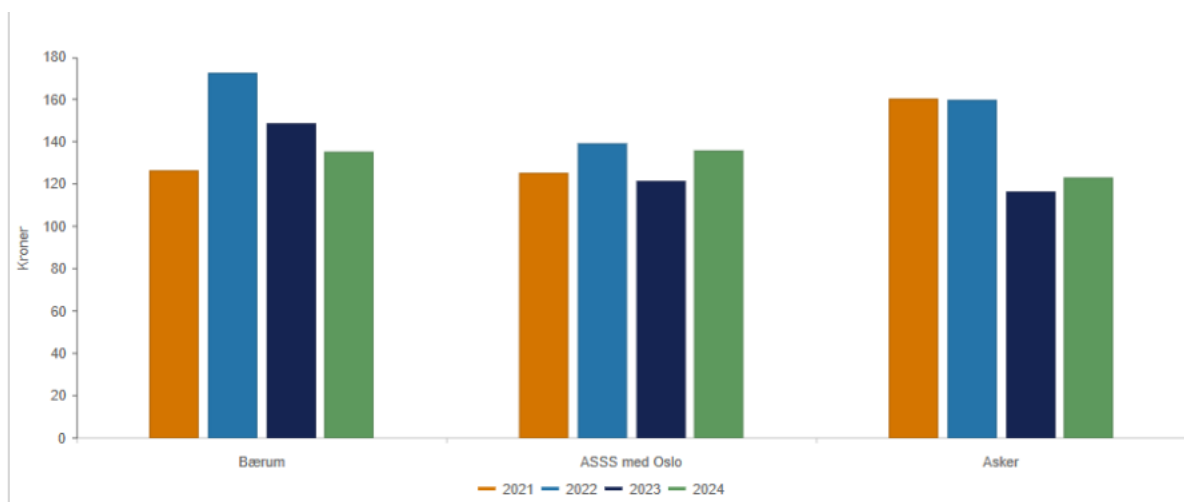
	2021	2022	2023	2024
Bærum	190	153	159	153
ASSS med Oslo	192	173	180	179
Asker	192	176	174	173

Figuren viser at utgifter til renhold per kvm var fallende i perioden 2021 til 2022 og vært forholdsvis stabilt i 2022-2024 (153 per kvm). Bærum ligger fortsatt lavere enn både gjennomsnittet i ASSS (179 kr kvm) og Asker (173 kr kvm). Renholds kostnader sykehjem ble med i tallgrunnlaget til Bærum kommune i 2024 (april). Dette var tidligere organisert som del av sykehjemsdriften til tjenesten.

Ved at Bærum har en modell med en kombinasjon av internt renhold (utført av egne ansatte renholdere) og eksternt renhold (utført av innleide byråer gjennom rammeavtaler og kontrakter), 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)

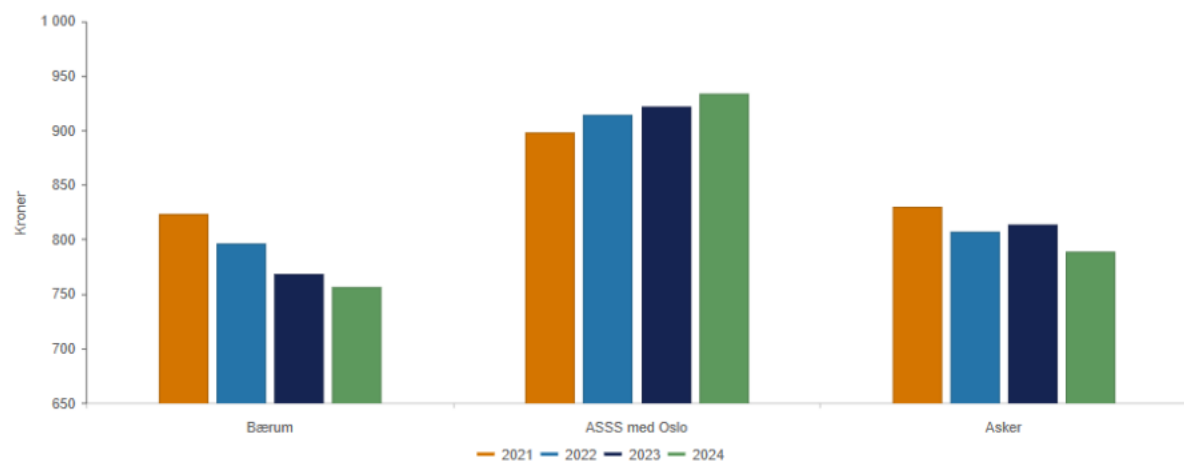
	2021	2022	2023	2024
Bærum	126	173	149	135
ASSS med Oslo	125	139	122	136
Asker	160	160	116	123

Forvaltningsutgifter per kvm i Bærum er 135 kr. per kvm, en betydelig nedgang på 6 prosent fra 2023. Tilsvarende snitt i ASSS-nettverket var omtrent likt med Bærum på 136 kr. per kvm. Asker er noe lavere med 123 kr. per kvm.

Økningen i Bærum kommune fra 2021 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.).



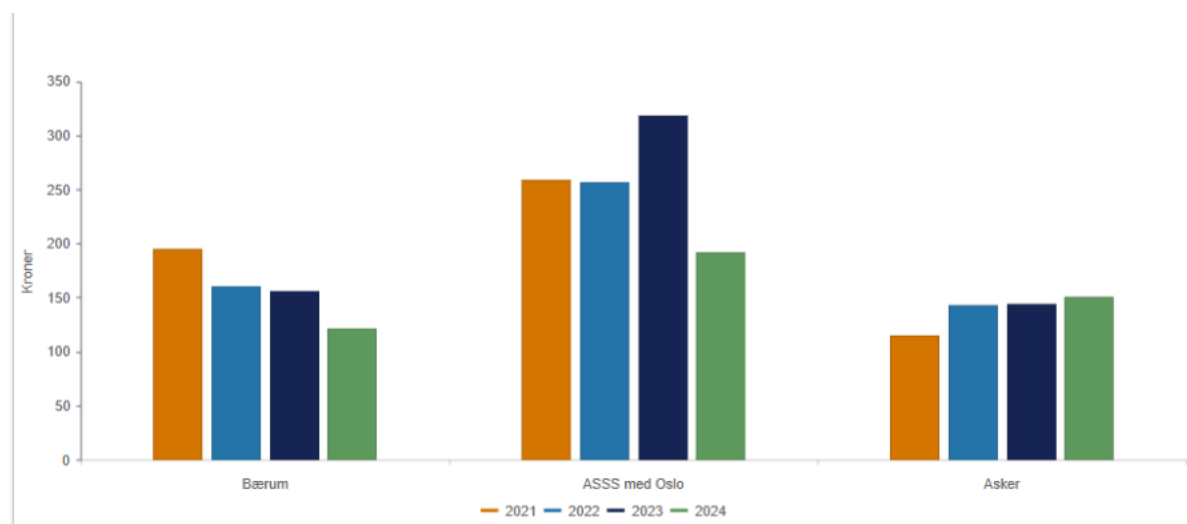
Kilde: Framsikt (tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator)

	2021	2022	2023	2024
Bærum	823	796	768	756
ASSS med Oslo	898	914	922	934
Asker	829	807	814	788

Figuren over viser utgifter til drift per kvm på kr 756, som er betydelig lavere enn snittet i ASSS-nettverket (934 kr per kvm). Det er også lavere enn Asker som har 788 kr per kvm. Bærum kommune har hatt nedgang i hele perioden mens gjennomsnittet i ASSS snitt har i samme periode hatt en økning. Asker har også 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 jamfør [5-årig vedlikeholdsplan Eiendom 2023](#) informert om i Formannskapet 24.mai 2023, sak 101/23 jamfør postID: 23/98384.



Kilde: Framsikt (tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator)

	2021	2022	2023	2024
Bærum	195	160	156	121
ASSS med Oslo	259	256	318	192
Asker	115	143	144	150

Figuren viser at i perioden 2021-2024 er vedlikeholdskostnaden redusert til 121 kr. Bærum har vesentlig lavere kostnad per kvadratmeter enn ASSS snittet (192 per kvm). Asker har 150 kr per kvm i 2024 (tilnærmet flatt siste del av perioden).

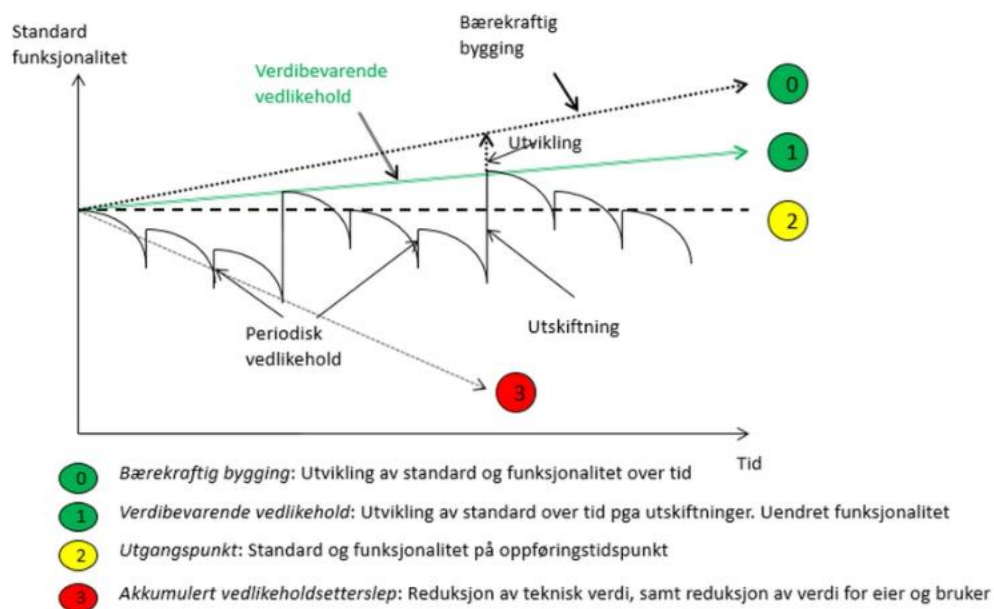
Bærum har gjennomført omfattende investeringer (rehabiliteringer) i eksisterende bygningsmasse for å ta ned vedlikeholdsetterslepet. I Handlingsprogram 2019-2022 ble det bevilget en ekstraordinær budsjettavsetning til driftsbudsjettet (nå anslått til en tyveårsperiode) for å redusere tilstandsgrad (TG) 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 tidligere vedtatt at Bærum kommune avsetter et nøkkeltall tilsvarende 151 kr/m² (2023 kr).

I tillegg avsettes cirka 208 kr/m² (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 nye bygg, for å unngå at vi pådrar oss et vedlikeholdsetterslep i bygningsmassen.

I eiendomsbransjen pekes det på at en innsats på minst 170 kr/m² 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.

Handlingsregel for verdibevarende vedlikehold



• 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 med.

I 2023 startet forberedelser for ny kartlegging av kommunens eiendomsmasse. Intern gjennomføring har pågått i 2024, og dette har gitt mer oppdaterte tilstandsgrader for eiendommene.

Tilstandsvurdering Grunnskole er på 56 prosent i 2024 som er betydelig lavere enn i 2023, hvor den var på 63 prosent. Bærum er betydelig lavere enn ASSS snittet som er på 68 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 bygningsdelen på samme nivå/forbedrer den.

Hele bygningsmassen blir eldre hvert år, det vil si at tilstand på noen bygg vil endre karakter fra for eksempel 1,4 til 1,8. Planlagte vedlikeholdsprosjekter skal motvirke disse endringene. Man ser imidlertid at man stadig må prioritere vedlikeholdsprosjekter og skyve de ut over årene. Bærum hadde utgifter til vedlikeholdsaktiviteter på kun 121 kr per kvm, mens gjennomsnittet for ASSS lå på 192 kr per kvm i 2024. Noe som kan forverre denne situasjonen ytterligere, er at det avsettes for få midler til større rehabiliteringer/oppgradering av skolebygg. De fleste store formuesbevarende investeringsmidler har de siste årene gått til nye bygg / tilbygg som øker skolearealet. I tillegg settes det høye krav til ny bygningsmasse særlig på Fornebu, som igjen øker vedlikeholdsbehovet og dermed gir mindre midler til eldre bygg. En annen negativ trend, er at det brukes betydelig færre midler på drift av bygg (756 kr per kvm mot 934 kr per kvm i ASSS). Det blir færre mennesker som skal drifte en mer teknisk krevende bygningsmasse. Kompetansebygging og omstilling fra vaktmester til driftstekniker tar tid. Dårlig driftede bygg / mindre driftsaktiviteter øker behovet for planlagt vedlikehold.

Tilstandsvurdering av Pleie- og omsorgsbygg ligger på 71 prosent som er omtrent som i 2023 med 69 prosent. Kommunen ligger litt lavere enn ASSS-snittet som er 74 prosent. Bærum har prioritert nybygging av omsorgsbygg, men har også måttet ta i bruk fraflyttede eller delvis fraflyttede eiendommer, mens det har pågått totalrehabilitering av blant annet Lønnås bo- og behandlingssenter.

Samlet energibruk i kommunal eiendomsforvaltning kWh/m²

Bærum kommune sitt energibruk var 152 i kWh/m² i 2024. Dette er over ASSS-snittet på 136 kWh/m² og over Asker med 127 kWh/m².

Det er en negativ trend med økt energibruk som følge av blant annet en kald vinter januar til mars 2024. [Energirapport Eiendom 2024](#) fremlagt i Formannskapet sak 090/25, 21.05.25 redegjorde for arbeidet med energi- og effektreduksjoner samt planer for arbeidet i kommende periode. Når vi ser på energibruk, som ikke er graddagskorrigert, så vil 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.