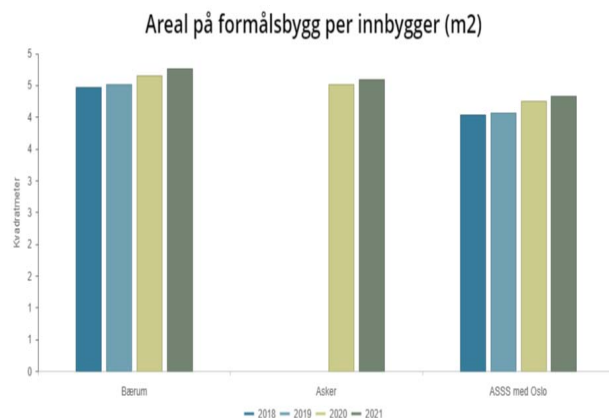




Nøkkeltallet **Kvm formålsbygg per innbygger** indikerer kommunenes dekningsgrad og arealeffektivitet. Areal er den største kostnadsdriveren til eiendomsforvaltning. Bærum har 4,8 kvm formålsbygg per innbygger. Bærum kommune ligger også i 2021 høyere enn gjennomsnittet i ASSS-nettverket som er på 4,0. Asker kommune ligger på nivå med Bærum kommune også i 2021.

Det er en høy bevissthet om arealeffektivisering i Bærum kommune sin eiendomsstrategi. 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.



Kilde: Framsikt

I fireårsperioden har økningen av areal vært svakt stigende fra 4,5 til 4,8 kvm per innbygger. Dette tilsvarer 6,7 prosent økning fra 2018, og er likt ASSS-snittet. Asker ble omfattet av kommunesammenslåing i 2020. Hvis vi ser på de to siste årene har Bærum og Asker omtrent lik prosentvis økning med hhv 2,1 prosent og 2,2 prosent.

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.

Kommunen har i 2021 gjennomført flere større nybyggprosjekter som tilfører betydelig arealer. Dette omfatter blant annet Carpe Diem, Lindelia sykehjem og ny idrettspark BIP med svømmehall. Dette innebærer er netto tilførsel av nye formålsbygg, dvs. uten at det er avvirket eiendommer som er fraflyttet eller delvis fraflyttet. Samtidig planlegges i 2023 avhending av en rekke arealer i forbindelse med overtakelse av ny Kommunegård.

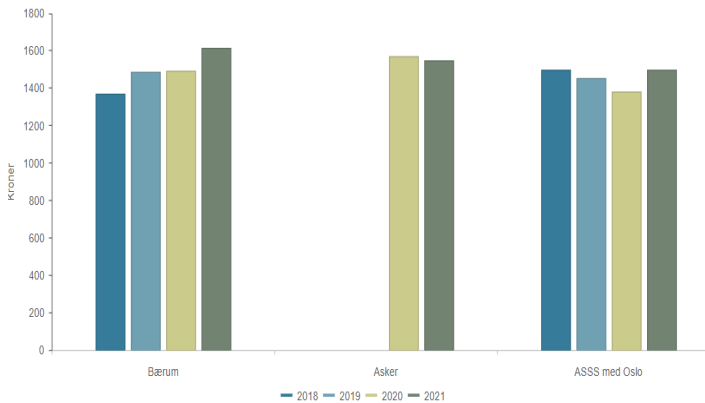
I tråd med Eiendomsstrategien 2015-2025 arbeides det for at arealer skal sambrukes, tilgjengeligheten økes, byggeprogrammet standardiseres og at nye byggeprosjekter blir gjennomført med et nøkternt areal slik at kommunen gradvis tilpasser seg snittet for areal per innbygger. Vi ruster opp til fremtidige behov, og har i dag en overkapasitet i påvente av befolkningsvekst. I forbindelse med opprustning til fremtidige behov har Bærum kommune store investeringer i nye bygg og behov for erstatningslokaler til planlagte rehabiliteringer i en periode. LØFT-prosjektet har utsatt avhending av eldre og nedprioriterte bygg. Dette er et av innsatsområdene i investeringsreduksjonsprosjektet og ventes å ha effekt i neste økonomiplanperiode.

## Brutto driftsutgifter per kvm bygg

Nøkkeltallet Sum brutto utgifter per kvm viser at Bærum kommune brukte kr. 1 616 per kvm i 2021. Bærum kommune har hatt en økning på 8,3 prosent fra 2020-2021. Dette nøkkeltallet inkluderer avskrivninger på bygg. Tilførselen av nye bygg medfører derfor en betydelig avskrivningskomponent i nøkkeltallet. Tallene for Asker og ASSS snittet er noe lavere enn for Bærum med henholdsvis 1 547 og 1 499 per kvm.

### Korrigerte brutto driftsutgifter totalt eiendomsforvaltning, kommune utgifter per kvadratmeter bygg (kr)

\*) Tallene er inflasjonsjustert med endelig deflator (TBU).



Kilde: Framsikt

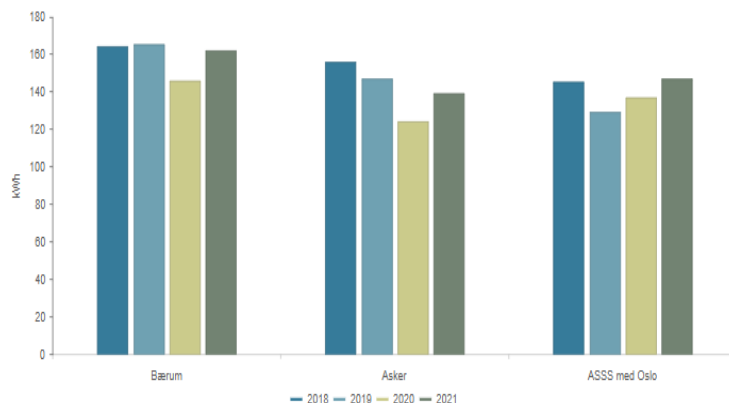
Figuren viser at Bærum har hatt en økning i brutto utgifter per kvm på 18 prosent i fireårsperioden, fra kr. 1.369,9 per kvm i 2018 til kr. 1 616,1 per kvm i 2021. Økningen må også sees i sammenheng med implementeringen av ny vedlikeholdsstrategi, der det brukes betydelige midler for å redusere vedlikeholdsetterslepet i eiendomsmassen.

## Energiforbruk

Bærum kommune ligger over ASSS-snittet og Asker kommune på indikatoren energiforbruk per kvm. Det må påpekes at kommunene har noe ulik rapporteringspraksis, noe som gjør det vanskelig å sammenligne tallene. Indikatoren viser heller ikke temperaturkorrigert forbruk, det vil si at den ikke er justert for at energiforbruket påvirkes betydelig av ulike regionale vær- og klimaforhold.

I tillegg til effekter av energistyring og brukstimer på byggene påvirkes energiforbruket av både regionale temperaturforskjeller, samt forskjeller i tilstandsgrad på byggene.

### Formålsbygg, kommune Alle energityper Energibruk per m2 eid areal (kWh)



Kilde: Framsikt

Figuren viser at energiforbruket i Bærum har en økning sammenlignet med 2020, men en reduksjon mot 2019. Energibruken er sammensatt og vi har hatt reduksjoner i enkelte kategorier, samt en økning i andre kategorier. Enkelte av byggene har hatt økt drift i 2021 grunnet pandemihåndtering, som at Bærum idrettspark som ble brukt som vaksinesenter, der temperatur ble økt og ventilasjonskapasitet doblet.

Selv om Bærum ligger høyere enn andre kommuner i ASSS-nettverket, ser vi en positiv trend i utviklingen av energiforbruk. Dette er resultater av et langsiktig arbeid med omfattende energieffektiviseringstiltak i Bærum. Energioppfølgingssystem 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. Energirapporten Eiendom 2021 blir lagt frem i Hovedutvalg MIK 12.09.2022 og Formannskapet 21.9.2022. Rapporten redegjør for status i energiarbeidet og planer for videre arbeid i 2022.

At Asker kommune, som har tilsvarende klima som Bærum, har et lavere energiforbruk kan skyldes at Asker i de siste årene har hatt høye investeringer og derfor mye nye bygg som krever mindre energi enn eldre bygg. Asker kommune har også over 15-20 år hatt stort fokus på energieffektivisering.

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

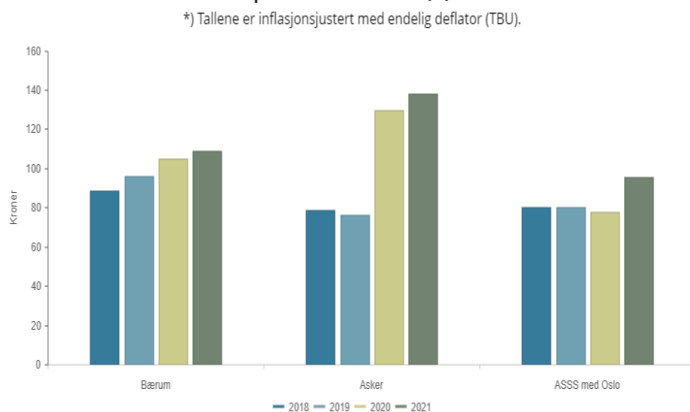
Eiendomsforvaltning kan splittes opp i forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Utviklingen innenfor disse elementene beskrives nærmere under.

#### Driftsutgifter per kvm til forvaltning av eiendom

Forvaltningsutgifter per kvm i Bærum ligger tilnærmet likt gjennomsnittet i ASSS-nettverket og lavere enn Asker i 2021. For Bærum kommune var utgiften kr. 108,7 per kvm, dvs. en økning på 3,8 prosent fra 2020. Tilsvarende var det for Asker en økning på 7,0 prosent til 138 per kvm. Forvaltningsutgifter består hovedsakelig av eiendomsledelse og administrasjon, som for eksempel internkontroll, forretningsførsel, forvaltning av digitalt FDVU-system, samt forsikringer av bygg.

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

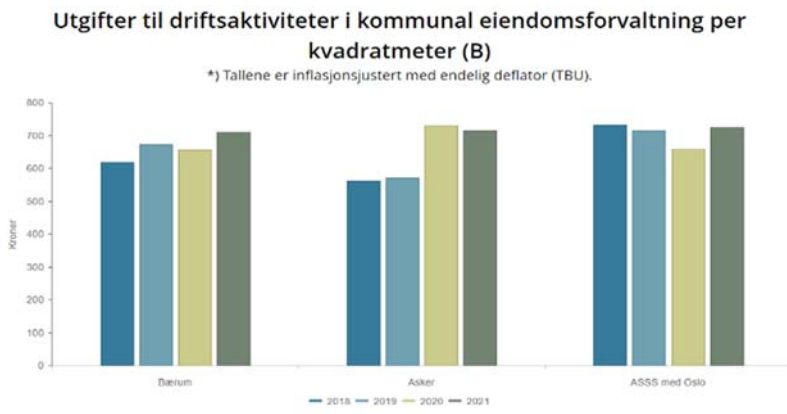
Korrigerte brutto driftsutgifter til kommunal forvaltning av eiendommer per kvadratmeter (B)



Kilde: Framsikt

## Driftsutgifter per kvm til driftsaktiviteter for eiendom

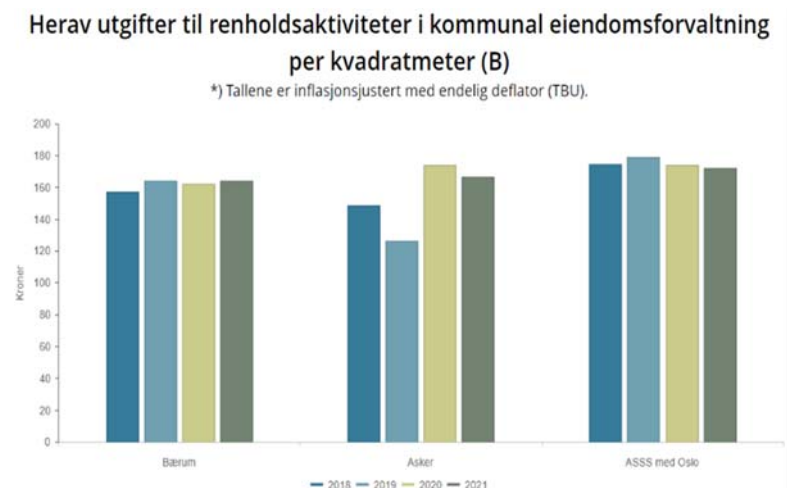
Driftsaktivitetene omfatter alle oppgaver og rutiner som er nødvendige for at bygninger og tekniske installasjoner skal fungere som planlagt. Dette omfatter blant annet drift og vedlikehold, energi, reparasjoner og service samt utomhusdrift som for eksempel snømåking og gressklipping.



Kilde: Framsikt

Figuren viser at kommunens utgifter til drift per kvm er omtrent på samme nivå som Asker, men noe lavere enn snittet i ASSS-nettverket. Bærum kommune har hatt en økning på 15,1 prosent i perioden 2018-2021, sist år med 8,6 prosent. ASSS snittet har til sammenligning en omtrent lik driftskostnad i 2021 per kvm. som 2018-nivået. Asker har hatt en tilsvarende kraftig økning av driftsutgiftene i samme periode. Noe av dette kan nok tilskrives kommunesammenslåingen i 2020. Samtidig er det viktig å påpeke at både Bærum og Asker ligger i en region der det de siste årene har vært et kraftig press på eiendomsrelaterte kostnader, herunder tilgang på kvalifisert arbeidskraft.

## Driftsutgifter per kvm til renhold av eiendom



Kilde: Framsikt

Figuren viser at utgifter til renhold per kvm har vært stabilt i perioden 2018-2021 og ligger lavere enn både gjennomsnittet i ASSS og Asker. Samtidig er kostnader til renhold i sykehjem i Bærum ikke med i tallgrunnet, 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.

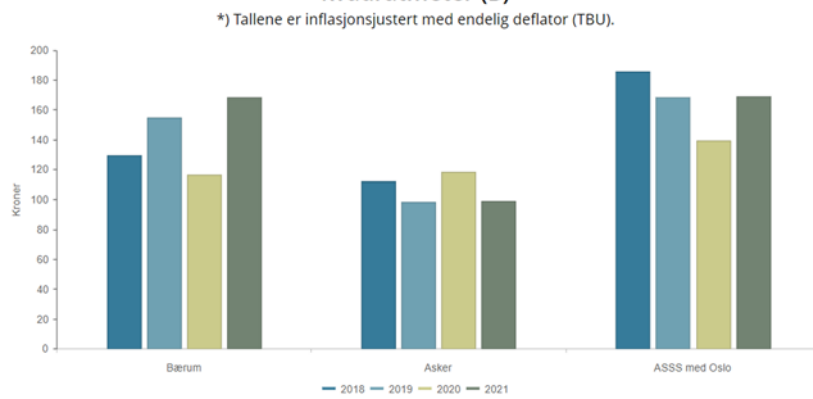
### Utgifter per kvm til vedlikeholdsaktiviteter for eiendom

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

Bærum kommunes utgifter til vedlikehold per kvm ligger under ASSS-snittet. I perioden 2018-2021 er vedlikeholdskostnaden per kvm steget med 30 prosent til 168 kr. per kvm. Bærum har tidligere ligget på samme nivå som Asker, men i 2021 er vi mer på nivå med ASSS snittet.

I 2021 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, til vedlikeholdsetterslepet er tatt inn.

Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter (B)



I tillegg er det bevilget økte 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**

Det planlegges å gjennomføre en tilstandsanalyse for bygningsmassen med oppstart høsten 2022. Dette vil gi oppdatert informasjon om tilstandsgraden på bygningsmassen og effekten av det pågående arbeidet med å ta igjen vedlikeholdsetterslepet.

Tilstandsvurdering Grunnskole ligger på 81 prosent i 2021 samme som i 2020 og vi ligger høyt i forhold til ASSS snittet som er på 69,7 prosent. Årsaken er en målrettet innsats på rehabilitering og vedlikehold av egne ide grunnskoler.

Tilstandsvurdering Pleie- og omsorg ligger på 56 prosent som er en økning på 4 prosent fra 2020. Kommunen ligger lavere enn snittet som er på 67,33 prosent. Årsaken er at kommunen har prioritert nybygging av omsorgsbygg. Fraflyttede eller delvis fraflyttede eiendommer er under avklaring for videre bruk, annet bruk eller avvikling.

## **Kommunebarometeret 2021**

Energikostnader og areal på formålsbygg er omtalt under tjenesteområdet Miljø i Kommunebarometeret 2021. Til sammen er disse vektet med 30 prosent av områdets nøkkeltall. I Kommunebarometeret 2021 kom Bærum kommune på 4. plass innen tjenesteområdet Miljø. Dette er samme plassering som i 2020.

Kommunen har høye ambisjoner på området Miljø og tar plasseringen til etterretning. For en eiendoms masse av Bærum 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 energiforbruk og -effektivisering. Det har siden 2016 pågått et langsiktig arbeid med å redusere energiforbruket år for år, der en lang rekke tiltak inngår. Blant annet etableres det et kontrollcenter som skal sentralisere 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.