



Dato: 09.04.2021 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 21/5464 J.post ID: 21/66012
Saksbehandler: Kristin Fagerhaug
Saksansvarlig: Henrik Birger Heide

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	12.05.2021	120/21

5-årig vedlikeholdsplan Eiendom 2021

Formannskapet-12.05.2021- 120/21

Vedtak:

1. Kommunedirektørens redegjørelse om vedlikehold av kommunale eiendommer tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes sende ut en oversikt over kommunens eiendommer med angitt tilstandsgrad og prioritering (A, B og C).

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunedirektørens redegjørelse om vedlikehold av kommunale eiendommer tas til orientering.

SAKEN I KORTE TREKK

Formål og bakgrunn

Denne saken beskriver hvordan Eiendom planlegger og gjennomfører verdibevarende tiltak i eksisterende bygningsmasse i tråd med HP 2021-2024 og LDIP 2021-2040. Saken beskriver hvordan planmessig styrt oppgradering, vedlikehold og formuesbevaring er vektlagt, med vedlikeholdsprinsipper, prioriteringskriterier og planlagte hovedaktiviteter. Videre rapporterer saken vedlikeholdsaktiviteter som er gjennomført i 2020 og planlagte aktiviteter den nærmeste perioden; 2021-2023. Det tas forbehold om behov for endringer i prioritering og fremdrift for de planlagte aktivitetene, da det kan oppstå uforutsette hendelser som krever omprioriteringer.

Rullerende 5-års vedlikeholdsplaner ble innført i Bærum kommune i 2019. Målet er å sette Bærum kommunes bygg i tidsmessig stand i henhold til behov og krav. Prinsippet bygger på beste praksis og innebærer fokus på eiendomsvedlikehold i et langsiktig og helhetlig forvaltningsperspektiv. 5-års

vedlikeholdsplanen inneholder både løpende, ordinært vedlikehold og planlagte ekstraordinære tiltak for å innhente det vedlikeholdsetterslepet som tidligere er konstatert gjennom tilstandsanalyser av kommunens eiendommer. I tillegg kommer løpende behov for ombygging, utvikling og tilpasning (for å sette bygg i tidsmessig stand iht. behov og krav). For større rehabiliteringer ivaretas gjennomføring av en dedikert prosjektavdeling.

Tidligere politisk behandling

- Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) 2021-2040 ([FSK-118/20](#), 27.05.2020)
- Vedlikeholdsplan 2020 Eiendom ([FSK-081/20](#), 15.04.2020)
- Handlingsprogram 2021-2024 ([FSK-225/20](#), 18.11.2020)
- 5-årig vedlikeholdsplan for kommunale eiendommer (2019) ([FSK-101/19](#), 21.05.2019) med tilleggsnotat Prosjektliste rehabiliteringsprosjekter 2019-2021 ([19/8045](#))
- Vedlikeholdsplaner formålsbygg 2018 ([FSK-100/18](#), 22.05.2018)
- Delstrategi for oppgradering og verdibevarende vedlikehold, 2016-2020 ([FSK-081/16](#), 10.05.2016)
- Eiendomsstrategi 2015 - 2025 ([FSK-027/15](#), 18.03.2015)

Tilstandsanalyser av bygningsmassen gir objektive data

I 2017 og 2018 ble 580 000 m² av kommunens samlede forvaltede eiendomsmasse på 845 000 m² kartlagt. I alt ble ca. 19 000 tiltak registrert i Eiendoms FDV-system (system for Forvaltning, Drift, Vedlikehold). Kartleggingen etablerte tilstandsgrader for hvert bygg med skala 0 til 3, hvor tilstandsgrad (TG) 0 tilsvarer nybygg, mens TG 3 innebærer behov for strakstiltak. Videre ble bygningsmassen kategorisert med ulik grad av prioritering A, B, C. Av den samlede bygningsmassen er 70% kategorisert som «prioriterte bygg» (A-bygg), som egner seg for oppgradering og fremtidig bruk.

Kartleggingen viste at tilstandsgraden for kommunens bygg varierer betydelig, med stor spredning mellom ulike bygningskategorier. Tilstandsgraden varierer dessuten betydelig med alder. Rundt 75% av eiendomsmassen er bygget etter 1960, og bygg fra mellom 1960 og 2000 har gjennomgående et betydelig oppgraderingsbehov. Det er her behovet er størst og som det er satt inn størst innsats. Gjeldende eiendomsstrategi for Bærum kommune anbefaler at tilstandsgraden på kommunens bygg holdes på et «godt nok» nivå, med mål om en gjennomsnittlig tilstandsgrad (TG) på 1,2 for prioriterte A-bygg.

Nøkkeltall som utgangspunkt for ordinært vedlikehold og innhenting av etterslep

I arbeidet med kommunens gjeldende Eiendomsstrategi 2015-2025, ble det fastslått at det årlige kostnadsnivået for verdibevarende vedlikehold for en stor eiendomsbesitter, bør ligge mellom 100 og 150 kr/m² (eks. mva.). I LDIP 2019-2038 vedtok Kommunestyret at det skal avsettes et nøkkeltall på 110 kr/m² (2018 kr) for å sikre et godt økonomisk nivå for kommunens vedlikehold i en ordinær vedlikeholdssituasjon. Totalt settes det i tillegg av 150 kr/m² (2018 kr) pr. år til vedlikeholdsetterslepet er hentet inn (nå anslått til en tyveårsperiode). Midler til dette inngår i «verdibevarende investeringer».

Det bør også fremheves at det er viktig at det løpende avsettes midler til vedlikehold også for alle nyere bygg for å unngå vedlikeholdsetterslep i den nyeste bygningsmassen.

Hvordan vedlikeholdstiltak prioriteres

Rullerende 5-års vedlikeholdsplaner innebærer at det hvert år gjøres en prioritering av vedlikeholdsaktiviteter for de neste fem årene. Detaljeringsgraden vil være størst de to-tre første årene i perioden. Planene inneholder både ordinære vedlikeholdstiltak, større utskiftingsprogrammer og tiltak som skyldes etterslep og/eller utviklingsbehov i bygningsmassen.

Planlegging av tiltak og prosjekter gjøres på grunnlag av de enkelte bygningenes tekniske tilstand, innmeldte behov fra brukere og en samlet behovsanalyse for tjenesteområdene. Dette utgjør grunnlaget for faktiske tiltak planlagt for inneværende 5-årsperiode 2021-2025.

Følgende faglige kriterier legges til grunn for prioritering og utforming av prosjekter og tiltak:

Prioritet 1:

Liv og helse/ sikkerhet/ skadeeliminering (HMS, lekkasjer, avvik fra myndighetskrav, akutttiltak)

Prioritet 2:

Nye forskriftskrav, eller forskriftsendringer med tilbakevirkende kraft, samt sikre at bygg tilfredsstill eksisterende forskrifter.

Øvrige kriterier – Valg av tiltak inngår i en samlet vurdering for hvert enkelt bygg. Dette kan inkludere:

- Energi- og miljørelaterte tiltak
- Periodisk vedlikehold (bygningdeler som må skiftes ved gitte intervaller, f.eks. gulvsliping, maling, takbelegg)
- Tilrettelegging og optimalisering for brukere av bygget (tiltak relatert til tjenestestedets drift – f.eks. flere arbeidsplasser, grupperom, leietakertilpasning o.l.)
- Bevaring av kulturhistoriske bygg (løpende vedlikehold og behov for rehabilitering)
- Krav til universell utforming av alle kommunale bygg
- Tiltak knyttet til tilfluktsrom

Involvering av brukere

Brukerinvolvering er viktig i planlegging og gjennomføring av vedlikeholdstiltak. Eiendom vil sikre at gjennomføringsplaner er godt forankret hos brukere av bygget. Vedlikeholdsplan for 2021 og plan for hele 5 årsperioden 2021-2025 er utarbeidet og forelegges brukerne gjennom samhandlingsmøter og eiendomsråd. I tillegg går de enkelte eiendomsforvalterne gjennom planene i egne brukermøter for de enkelte eiendommene.

Løpende brukermøter og gjennomgang av planer bidrar til å skape felles forståelse og forutsigbarhet for berørte parter i det som skal gjennomføres. Både Eiendom og brukere må avstemme og tydeliggjøre felles forventninger slik at det er forutsigbarhet i det som skal gjennomføres. Dette er spesielt viktig ved større tiltak/ prosjekter. Ønskede endringer og oppgraderinger som oppstår fra brukerne underveis vil medføre både kostnadsøkninger og utsettelse.

I gjennomføringen vil det likevel i enkelte tilfelle kunne avdekkes utbedringsbehov som krever akutte tiltak og som kan påvirke framdriften. I slike situasjoner vil dialogen mellom Eiendom som oppdragsgiver, utførende entreprenør, og bruker, være sentral for å sikre at brukerbehov rammes i minst mulig grad.

Forhold som påvirker gjennomføringen av 5-års vedlikeholdsplan

5-års vedlikeholdsplanen inneholder et betydelig omfang av tiltak som vil utfordre planleggings- og gjennomføringskapasiteten både internt i Eiendom og eksternt i byggemarkedet. Forhold som i 5-

årsperioden bør hensyntas for å sikre effektiv gjennomføring av planer inkluderer:

- Gjennomføringskapasitet er p.t. en generell bransjeutfordring innen bygg- og eiendom, med stor etterspørsel etter både prosjektledelse, prosjekteringskompetanse og entreprenørkapasitet i markedet. Ulike aktører i markedet konkurrerer om kapasitet og «de riktige hodene» til å gjennomføre prosjekter. Eiendom arbeider løpende for å skaffe prosjektressurser også internt.
- Behov for tilgang til avlastningslokaler mens vedlikeholds- og utbedringsarbeider gjennomføres. Dette gjelder særlig skoler, barnehager og omsorgsbygg. Mangel på avlastningslokaler begrenser hvilke tiltak som faktisk kan gjennomføres samtidig med daglig drift, og reduserer effektiviteten. Det er planlagt å bruke ledig kapasitet i eksisterende bygningsmasse som avlastningslokaler der dette er mulig og hensiktsmessig.

For å sikre rasjonell og effektiv gjennomføring av vedlikeholdstiltak søker Eiendom så langt det er mulig å utnytte stordriftsfordeler både internt og hos leverandører. Dette omfatter blant annet å gjennomføre tiltak samlet for flere eiendommer (f.eks. knyttet til inneklimate/ ventilasjon, energi- og miljøtiltak, brannsikring mv.), og å tilstrebe helhetlig rehabilitering heller enn å gjennomføre flere mindre tiltak over tid på samme bygg.

Gjennomførte vedlikeholdsaktiviteter i 2020 og planlagt aktivitet i 2021

Til sammen ble det utført vedlikeholdstiltak for 261 mill.kr i 2020, fordelt på 67 mill.kr for kommunale boliger og 194 mill.kr for øvrige kommunale bygg. Dette er noe lavere enn tidligere år, hovedsakelig pga. prosjekter som er forskjøvet i tid pga. Covid-19 pandemien.

Beløp i mill.kr.	Verdibevarende investeringer		Vedlikehold over drift		Totalt vedlikehold og investeringer	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Boliger	12 900	15 000	46 000	51 700	58 900	66 700
Øvrig eiendom	156 400	127 500	87 600	66 400	244 000	193 900
TOTALT	169 300	142 500	133 600	118 100	302 900	260 600

I perioden 2017-2020 er det til sammen brukt ca. 440 mill.kr. på ordinært vedlikehold over drift, og ca. 615 mill.kr. på verdibevarende investeringer til å tilbakestille vedlikeholdsetterslep.

For 2021 er det bevilget totalt 145 mill.kr. til ordinært vedlikehold for formålsbygg og kommunale boliger, og til sammen 217 mill.kr. til verdibevarende aktiviteter (vedlikeholdsetterslep, tilpasninger, mv.). I tillegg tilkommer 22,0 mill.kr. fra "Bærumspakken". De samlede vedlikeholdsaktivitetene i 2021 er dermed planlagt til ca. 384 mill.kr. Noe av økningen i 2021 skyldes at planlagte vedlikeholdsaktiviteter i 2020 ble utsatt pga. pandemisituasjonen.

Det er i tillegg flere kulturbygg som har dedikerte bevilgninger til fremtidig rehabilitering og vedlikehold. Andre områder med spesielle bevilgninger er bl.a. miljø og universell utforming.

Planlagte prosjekter/ tiltak fordelt pr. område og enhet

Innsatsen til ordinært vedlikehold og investeringer for å innhente vedlikeholdsetterslepet vil fortsatt være høy over de nærmeste årene. Planleggingen av prosjekter vil være gjenstand for løpende vurdering år for år. Prioriterte tiltak for de nærmeste 3 årene er beskrevet under, med

liste over de største prosjektene vedlagt saken. Dette omfatter ca. 50 prosjekter med sum over 5 mill.kr. i 3-årsperioden. I tillegg består vedlikeholdsplanen for perioden av et stort antall mindre prosjekter som rommer en rekke ulike tiltak.

1. Barnehager

Hovedsatsning for perioden er barn og ansattes sikkerhet og innemiljø, samt uteområdenes sikkerhet. Vedlikehold av bygningenes klimaskjerm spres over flere år for å muliggjøre større rehabilitering når erstatningsarealer er tilgjengelige, dvs. at det fokuseres på tak, drenering, fasader før man kan begynne med mer omfattende innvendige tiltak. Det er også igangsatt et tiltak for å vurdere miljøvennlige alternativer til plastdekke ved utskiftningsbehov.

2. Barne- og ungdomsskoler

På grunn av stort vedlikeholdsetterslep er det et mål å gjennomføre større prosjekter som løser flere tiltak samtidig. Større rehabiliteringer krever erstatningslokaler, der det fortsatt arbeides med å finne egnede løsninger. I 2021 planlegges følgende tiltak:

- Videreføring av tiltak for el- og brannsikkerhet.
- Opprettholde tilfredsstillende standard på bygg frem til større rehabilitering gjennomføres.
- Vedlikehold av innemiljø, omlegging av tak og utskifting av eldre lekeapparater på utomhusanlegg.

I tillegg vil det gjennomføres flere energispareprosjekter.

3. Omsorgsbygninger

Hovedsatsningsområdene for perioden vil være HMS avvik, branntiltak, utbedring av tak og fasader samt generell utskifting av nedslitte overflater. Porteføljen har gjennomgående stort vedlikeholdsetterslep som er krevende å ta igjen. Døgnkontinuerlig drift i mange bygg og mangel på egnede erstatningslokaler er hovedutfordringer knyttet til planlegging og gjennomføring av tiltak. Det er også utfordrende å planlegge vedlikehold pga. at enkelte byggs fremtid ikke er avklart/ fastsatt av tjenestestedene, ref. pågående mulighetsstudier for deler av porteføljen. Dette må hensyntas i en vurdering av hvilke tiltak som bør prioriteres fremover.

4. Idrett

Hovedsatsningsområder har hovedfokus på sikkerhetstiltak, enøk og klimaskjerm. I tillegg kommer påkrevde utbedringer og uforutsette hendelser. Tidligere mangel på helhetlig vedlikehold medfører betydelig vedlikeholdsetterslep. Eiendommene med størst vedlikeholdsetterslep prioriteres i kommende 5-års periode. Daglig bruk og mangel på midlertidige arealer gjør større rehabilitering av enkeltbygg krevende. Dette gjør at tiltak må prioriteres og gjennomføres etappevis. Det satses på at det i samspill med idretten vil la seg gjøre å finne alternative treningsområder der dette er nødvendig. Tidsfrist for søknad om spillemidler krever i tillegg at prosjekter forhåndsgodkjennes opptil ett år i forveien.

5. Kultur (og kirker)

Kulturbyggenes gjennomgående alder og slitasje gjør at det ideelle er å totalrehabiliterer først utvendig og deretter innvendig, bygg for bygg. Utfordringen er gjennomgående høy alder og slitasje med høye og kostnadskrevede krav til rehabilitering. Hovedsatsningsområdene for perioden er derfor sikring av byggenes klimaskjerm, dvs. tak, drenering og fasader før mer

omfattende innvendige tiltak igangsettes. 5-års planen for tiltak har fokus på utvalgte bygg med størst vedlikeholdsbehov. Kirker og menighetshus utgår av porteføljen fra og med 2021 da Bærum Kirkelige Fellesråd har overtatt alt ansvar for drift og vedlikehold.

6. Næringsbygg

Hovedsatsningsområdene for perioden er HMS, personsikkerhet og brannsikkerhet. Øvrige prioriterte tiltak er el-arbeider, energitiltak, oppgradering av fasader og renovasjonsløsninger for utvalgte eiendommer. Noen av byggene i porteføljen har gjennomgående høy alder og høy slitasje med tekniske anlegg som er gått ut på dato. Enkelte byggs fremtidige bruk er ikke avklart/ fastsatt, og dette må hensyntas i en vurdering av hvilke tiltak som bør prioriteres. Det er politisk vedtatt at Brambani- og Budstikkagården skal selges til BKE AS.

7. Kommunale boliger

For kommunale boliger utføres vedlikeholdstiltak etter behov ved leietakerskifte. Årlig gjøres dermed tiltak i om lag 400 boliger. I tillegg utføres planlagt formuesbevarende vedlikehold på bygningskropp (heleide bygg) for 15 mill.kr. årlig. Helse og Sosial v/Oppfølgingstjenesten gjennomfører årlig befaring av de fleste kommunale utleieboligene. Befaringene vil gi tilbakemeldinger slik at vedlikeholdsetterslep fanges opp tidlig og kan utbedres, og sikrer et tilfredsstillende intervall for vedlikehold i kommunale boliger.

Oversikt over planlagte prosjekter pr eiendom, med verdi over 5 mill.kr., er inkludert i sakens Del 2. I tillegg kommer en rekke fellesprosjekter som omfatter flere eiendommer.

Vedlegg:

DEL TO MER OM SAKEN

5357087

Behandlingen i møtet 12.05.2021 Formannskapet

Forslag fremmet av Ragnar Molland, Sp

Kommunedirektøren bes sende ut en oversikt over kommunens eiendommer med angitt tilstandsgrad og prioritering (A, B og C).

Votering:

Innstillingen med Ragnar Mollands forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-12.05.2021- 120/21:

Vedtak:

1. Kommunedirektørens redegjørelse om vedlikehold av kommunale eiendommer tas til orientering.
2. Kommunedirektøren bes sende ut en oversikt over kommunens eiendommer med angitt tilstandsgrad og prioritering (A, B og C).

