



NOTAT

Dato: 28.04.2021

Arkivkode:

J.postID: 21/84479

Arkivsaksnr: 21/3386

Til:			
Formannskapet			
Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur			

Fra: Kommunedirektøren

Vedrørende: **Svar på spørsmål fra representanten Finn Hebbe Johnsrud (SP) vedr. vedlikeholdsetterslep i eiendomsmassen**

Spørsmål: I siste MIK møte fikk vi vite at etterslepet på vedlikehold av kommunale bygninger var på hele 4,5 milliarder i 2013 og at dette var nå redusert. Hva ligger vedlikeholdsetterslepet på nå, og når ser KD seg for hvilket år dette skal være gjennomført?

I 2013-14 ble det gjort en overordnet tilstandskartlegging av kommunens eiendomsmasse. Konklusjonen av arbeidet var at den gjennomsnittlige tilstandsgraden («TG») i eiendomsmassen var på TG 1,4 (på en skala der 1,0 utgjør «mindre eller moderate avvik» og 2,0 er «vesentlige avvik»).

TG 0	Ingen avvik
TG 1	Mindre eller moderate avvik
TG 2	Vesentlige avvik
TG 3	Stort eller alvorlige avvik

Det ble samtidig konstatert at den gjennomsnittlige tilstandsgraden og vedlikeholds nivået i eiendomsmassen medførte økende verdiforringelse og utilfredsstillende forhold for brukerne/ tjenestene. Vurderingene i 2013-14 indikerte et spenn på vedlikeholdsetterslep for kommunens totale eiendomsmasse i størrelsesorden opptil 4,8 mrd. kr, avhengig av ambisjonsnivå som velges for fremtidig tilstandsgrad.

Tilstandskartleggingen ga videre grunnlag for en forutsetning om at 70% av kommunens bygningsmasse består av såkalte A-bygg. A-bygg har en slik tilstand og egnethet for virksomheten at de skal prioriteres med langsiktige vedlikeholdsplaner og en systematisk og verdibevarende oppgradering av tilstanden. Det ble fremlagt gode vurderinger for at det er hensiktsmessig å legge seg på et nøkternt og «godt nok» ambisjonsnivå på TG 1,2 for A- byggene. Dette ble vedtatt i

delstrategi for vedlikehold av kommunale eiendommer fra 2016, og la grunn for en betydelig opptrapping av bevilgninger til verdibevarende vedlikeholdsinvesteringer i kommunens eiendomsmasse.

I 2017-2018 ble det gjennomført nye tilstandskartlegginger, der tilstandsgraden i 2018 ble vurdert til TG 1,43 for hele bygningsmassen og TG 1,30 for A-byggene. Tilstandskartleggingene i 2017-18 resulterte blant annet i konkretisering av et stort antall avviksregistreringer knyttet til HMS og brannvern. Gjennom en systematisk tilnærming til vedlikeholdsetterslepet, med etableringen av 5-årige rullerende vedlikeholdsplaner, er en betydelig del av vedlikeholdsmidlene brukt over de siste 2-3 årene benyttet til å lukke slike alvorlige og vesentlige avvik. I tillegg er det benyttet investeringsmidler til større rehabiliteringsarbeider. Mens det i perioden 2013-2016 ble investert ca. 270 mill.kr. i verdibevarende vedlikehold er de årlige investeringene i verdibevarende vedlikehold deretter økt vesentlig i tråd med de politiske føringene. I perioden 2017 – 2020 har det totalt vært brukt ca. 600 mill.kr. på verdibevarende vedlikeholdstiltak. For å verifisere effekten av investeringene som er gjort i perioden og hva faktisk status på vedlikeholdsetterslepet er i dag vil det være behov for en ny tilstandskartlegging av bygningsmassen i løpet av 2022.

Mens vedlikeholdsetterslepet for hele eiendomsmassen i 2013 ble estimert til opptil 4,8 mrd.kr. ble etterslepet for A-byggene i 2013 estimert til opptil 3,4 mrd.kr. For de prioriterte A-byggene anslås dagens oppgraderingsbehov å være i størrelsesorden 3,0 mrd.kr. Dette er imidlertid kun et grovt anslag, ettersom det faktiske omfanget i virkeligheten utgjør et «bevegelig mål». Siden 2013 har bygningsmassen økt med både nye og rehabiliterte bygg, samt gamle bevaringsverdige bygg som er relativt sett svært krevende å istandsette. I tillegg legges det i årene fremover opp til en økt satsning på rehabilitering av «kategori B-bygg» fremfor nybygging, som vil øke omfanget av verdibevarende investeringer.

Ut fra gjeldende overordnede, langsiktige budsjettplanene (LDIP 2021-2040) for verdibevarende investeringer anslås arbeidet med å planmessig redusere et anslått vedlikeholdsetterslep på 3,0 mrd.kr. å pågå frem til ca. 2034. Dette vil imidlertid kunne øke dersom flere B-bygg legges til i planene for rehabilitering. Samtidig øker totalarealet som skal vedlikeholdes, og dette kan, uten tilstrekkelig ordinært vedlikehold, også bidra til en økning i etterslepet.

Det er ulike grunner til at det er krevende å tilbake stille et vedlikeholdsetterslep i en så omfattende eiendomsmasse som Bærum kommunes:

- Størrelsen på eiendomsmassen gjør at en gjennomføring er svært tidkrevende. Det samlede antallet enkeltbygg er svært stort, og tilstand og oppgraderingsbehov varierer mye. Kartleggingen fra 2013/14 viste at kun 24 % av Bærum kommunes bygningsmasse hadde gjennomsnittlig tilstandsgrad på TG 1,0 mens 2/3 av A-byggene (ca. 350 000 kvm) hadde en vesentlig dårligere gjennomsnittlig tilstandsgrad på ca. 1,6.
- Flertallet av byggene er formålsbygg i daglig drift, som gjør det krevende å gjennomføre større rehabiliteringstiltak. Blant annet gjelder dette skoler og sykehjem. Dette krever langsiktig planlegging og fortrinnsvis avlastningslokaler, som det er stor mangel på.
- Mangelfullt vedlikehold fortsetter å akkumulere selv om det over tid gjennomføres enkelttiltak. Blant annet derfor har vedlikeholdsetterslep tendens til å akkumulere allerede fra et bygg er nytt, fordi det mer prekære vedlikeholdet i gamle bygg har en tendens til å bli prioritert. Et 20-25 år gammelt bygg kan dermed allerede ha opparbeidet et betydelig vedlikeholdsetterslep før det blir igangsatt tiltak.
- Dårlig bygningstilstand har en tendens til å akselerere over tid (eksempelvis pga. råte), og oppgraderingskostnaden øker dermed betydelig med tiden. Akutte skader som oppstår, eksempelvis lekkasjer, kan også kreve endringer i tidsprioriteringene.

Samtidig med den planmessige reduksjonen av vedlikeholdsetterslep oppstår nye krav og behov som berører prioriteringen av både investeringsmidler og tilgjengelige gjennomføringsressurser. Eksempler på dette gjelder blant annet vedtak om nye miljøkrav eller lovreguleringer om nye brannverns- eller HMS-tiltak.