



Dato: 24.05.2022 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 22/5297 J.post ID: 22/48438
Saksbehandler: Bjørn Harald Gjestvang
Saksansvarlig: Henrik Birger Heide

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Hovedutvalg for barn og unge	07.06.2022	046/22
Hovedutvalg for bistand og omsorg	08.06.2022	042/22
Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur	09.06.2022	061/22
Planutvalget	02.06.2022	116/22
Formannskapet	15.06.2022	106/22

5-årig vedlikeholdsplan Eiendom 2022

Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur-09.06.2022- 061/22

Innstilling:

Kommunedirektørens redegjørelse om vedlikehold av kommunale eiendommer tas til orientering.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-08.06.2022- 042/22

Innstilling:

Kommunedirektørens redegjørelse om vedlikehold av kommunale eiendommer tas til orientering.

Hovedutvalg for barn og unge-07.06.2022- 046/22

Innstilling:

Kommunedirektørens redegjørelse om vedlikehold av kommunale eiendommer tas til orientering.

Planutvalget-02.06.2022- 116/22

Innstilling:

Kommunedirektørens redegjørelse om vedlikehold av kommunale eiendommer tas til orientering.

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 BØP 2022-2025 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 2021 og planlagte aktiviteter den nærmeste perioden; 2022-2024. 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

- Vedlikeholdsplan 2021 Eiendom ([FSK-120/21](#)), 12.05.2021
- Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) 2021-2040 ([FSK-118/20](#), 27.05.2020)
- Vedlikeholdsplan 2020 Eiendom ([FSK-081/20](#), 15.04.2020)
- 5-årig vedlikeholdsplan for kommunale eiendommer (2019) ([FSK-101/19](#), 21.05.2019) med tilleggsnotat
- 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 ca. 850 000 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 tilstrekkelige 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 vedlikeholds-aktiviteter 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 2022-2026.

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

Prioritet 1:

Liv og helse/ sikkerhet/ skadeeliminering/ tilgjengelighet (HMS, lekkasjer, avvik fra myndighetskrav, akuttiltak, universell utforming)

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 o.l.)
- 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 2022 og plan for hele 5-årsperioden 2022-2026 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 omfanget og 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.
- Leveringssituasjonen av byggemateriell og utstyr nasjonalt og internasjonalt er usikker og uforutsigbar i overskuelig fremtid. Det er betydelige utfordringer knyttet til leveringstider og generell tilgang til produkter i byggenæringen. I tillegg er prisene i markedet sterkt økende, og kan påvirke gjennomføringskostnader og prioriteringer.
- 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 2021 og planlagt aktivitet i 2022

Til sammen ble det utført vedlikeholdstiltak for 314 mill.kr. i 2021, fordelt på 79 mill.kr. for kommunale boliger og 235 mill.kr. for øvrige kommunale bygg. Dette utgjør en betydelig økning fra 2020. Årsaken til økningen er at man har hatt fokus på å ta igjen prosjekter som ble utsatt i tid pga. Covid-19 pandemien.

Beløp i mill.kr.	Verdibevarende investeringer		Vedlikehold over drift		Totalt vedlikehold og investeringer	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Boliger	15 000	15 300	51 700	63 800	66 700	79 100
Øvrig eiendom	127 500	129 000	66 400	106 100	193 900	235 100
TOTALT	142 500	144 300	118 100	169 900	260 600	314 200

I perioden 2018-2021 er det til sammen brukt ca. 673 mill.kr. på ordinært vedlikehold over drift, og ca. 528 mill.kr. på verdibevarende investeringer til å tilbakestille vedlikeholdsetterslep.

For 2022 er det bevilget totalt 182,5 mill.kr. til ordinært vedlikehold for formålsbygg og kommunale boliger, og til sammen 224 mill.kr. til verdibevarende aktiviteter (vedlikeholdsetterslep, tilpasninger, mv.). De samlede vedlikeholdsaktivitetene i 2022 er dermed planlagt til ca. 406,5 mill.kr. Økningen i 2022 skyldes at planlagte vedlikeholdsaktiviteter i 2021 også ble forskjøvet i tid til 2022 pga. Covid-19 pandemien.

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

Det vil i 2022-23 bli startet opp en ny prosess med å kartlegge tilstandsgraden for kommunens eiendommer. Det er normalt nødvendig å gjennomføre nye tilstandsanalyser med ca. 5-års intervaller (jfr. arbeidet som ble gjort i 2017/18).

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. 80 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 er gjennomført over flere år for å muliggjøre større rehabilitering når erstatningsarealer er tilgjengelige, dvs. at det har vært fokus på tak, drenering og fasader. Fokus fremover blir på å løfte tilstanden på eldre bygg innvendig for å jevne ut forskjellene mot nybygg, for å ivareta personale og gi barna et mer likeverdig tilbud.

2. Barne- og ungdomsskoler

Det er et mål å gjennomføre større prosjekter som løser flere tiltak samtidig, både tekniske tilstand og utvikling av byggene, for å bidra til bedre egnethet. Større rehabiliteringer krever erstatningslokaler, hvor det er stort press på de erstatningslokalene kommunen har. Det gjør det vanskelig å få gjennomført prosjekter som medfører behov for utflytting. Det fokuseres på å løfte tilstanden på eldre bygg innvendig for å jevne ut forskjellene mot nybygg, for å ivareta personale og gi elevene et mer likeverdig tilbud.

I 2022 planlegges følgende tiltak:

- Prosjekter for å tilrettelegge for enklere drift av byggene, som adgangskontroll og SD-anlegg.
- Generelt verdibevarende vedlikehold.
- 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

Omsorgsbyggene er av veldig ulik art, og består av bl.a. sykehjem, seniorsentre, dagsentre, avlastningshjem, barneboliger, arbeidssentre, gjestehus og cafe og andre spesielle eiendommer. 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 behovsanalyser for deler av porteføljen. Dette må hensyntas i en vurdering av hvilke tiltak som bør prioriteres fremover. Hovedsatsningsområdene for perioden vil være HMS avvik, branntiltak, utbedring av klimaskjerner samt utskifting av nedslitte overflater generelt. 5-års planen for tiltak har fokus på utvalgte bygg med størst vedlikeholdsbehov.

4. Idrett

Hovedsatsningsområder for perioden vil være utbedringer av kritisk vedlikeholdsetterslep. På grunn av tidligere mangel på helhetlig vedlikehold er flere av idrettsbyggene planlagt totalrehabilitert i kommende 5-års periode. For resterende bygg prioriteres utvendig vedlikehold (tak/fasade/kledning) samt dusjer og garderober innvendig. Daglig bruk og mangel på midlertidige arealer/erstatningsarealer gjør at større tiltak må prioriteres og gjennomføres etappevis. Tidsfrist for søknad om spillemidler krever i tillegg at prosjekter forhåndsgodkjennes opptil et år i forveien. 5-års planen for tiltak har fokus på utvalgte bygg med størst vedlikeholdsbehov.

5. Kultur (og kirker)

Porteføljen kulturbygg består av flere ulike typer bygg; samfunnshus, parkstasjoner,

utfartshytter, kulturhus, teaterscener, bibliotek og driftsbygninger. Kirker og menighetshus utgikk av porteføljen fra 31.12.2021 da Bærum Kirkelige Fellesråd overtok alt ansvar for drift og vedlikehold.

Kulturbyggenes gjennomgående alder og slitasje gjør at det ideelle er å totalrehabiliterer byggenes klimaskjerm først og deretter ta innvendig arealer, bygg for bygg. Utfordringen er gjennomgående høy alder og slitasje med høye og kostnadskrevenende krav til rehabilitering.

Hovedsatsningsområdene for perioden er derfor sikring av byggenes klimaskjerm, dvs. tak, drenering og fasader før mer omfattende innvendige tiltak igangsettes. Dette er også de bygningsdelene som vektet høyt og kan påvirke samlet vektet tilstand for bygningsmassen. 5-års planen for tiltak har fokus på utvalgte bygg med størst vedlikeholdsbehov.

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 vil bli hensyntatt i en vurdering av hvilke tiltak som bør prioriteres.

7. Kommunale boliger

Det utføres planlagt formues bevarende vedlikehold på bygningskropp (heleide bygg) for 15 mill.kr. årlig og det utføres både operativt og planlagt arbeider for å tilpasse boliger for fremtidig bruk. Operativt for å tilpasse den enkeltes behov i bolig i samarbeid med tildelende enhet i kommunen, og planlagt tilpasning dreier seg i hovedsak om større boliganlegg for å møte framtidens behov (eks. samhandlingsreformen for psykiatri og geriatri). Behovsanalyser fra PLO og HeSo ligger til grunn for prioriteringene.

Boligbehovene endres også fortløpende i takt med både nasjonale og internasjonale behov (nå sist flyktnings situasjonen).

Leiertakerskifte utfører vedlikeholdstiltak etter behov for om lag 400 boliger i året. Dette sikrer en solid og god standard som over tid gjør forvaltningen av boligene enklere. Boligene behandles bedre av bruker når standarden på boligen er god.

Oversikt over planlagte prosjekter pr eiendom, med verdi over 5 mill.kr., er vedlagt saken. I tillegg kommer en rekke fellesprosjekter som omfatter flere eiendommer.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Prosjektplan 2022-24

5852414

Behandlingen i møtet 09.06.2022 Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur-09.06.2022- 061/22:

Innstilling:

Kommunedirektørens redegjørelse om vedlikehold av kommunale eiendommer tas til orientering.

Behandlingen i møtet 08.06.2022 Hovedutvalg for bistand og omsorg

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt

Hovedutvalg for bistand og omsorg-08.06.2022- 042/22:

Innstilling:

Kommunedirektørens redegjørelse om vedlikehold av kommunale eiendommer tas til orientering.

Behandlingen i møtet 07.06.2022 Hovedutvalg for barn og unge

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for barn og unge-07.06.2022- 046/22:

Innstilling:

Kommunedirektørens redegjørelse om vedlikehold av kommunale eiendommer tas til orientering.

Behandlingen i møtet 02.06.2022 Planutvalget

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-02.06.2022- 116/22:

Innstilling:

Kommunedirektørens redegjørelse om vedlikehold av kommunale eiendommer tas til orientering.