

**NOTAT**Dato: **11.05.2023**

Arkivkode:

J.postID: **23/98384**Arkivsaksnr: **23/10137**

Til:			
Formannskapet			

Fra: Kommunedirektøren

Vedrørende: **5-årig vedlikeholdsplan Eiendom 2023**

Formål og bakgrunn

Dette notatet beskriver hvordan Eiendom planlegger og gjennomfører verdibevarende tiltak i eksisterende bygningsmasse i tråd med BØP 2023-2026 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 2022 og planlagte aktiviteter den nærmeste perioden; 2023-2025. 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 vedlikeholdsetterlepet 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

- * Temaplan Eiendom ([KST-037/23](#)), 03.05.2023
- * Vedlikeholdsplan 2022 Eiendom ([FSK-106/22](#)), 15.06.2022
- * 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)
- * Handlingsprogram 2021-2024 ([FSK-225/20](#), 18.11.2020)
- * 5-årig vedlikeholdsplan for kommunale eiendommer (2019) ([FSK-101/19](#), 21.05.2019) med tilleggsnotat
- * Prosjektlister 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)

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 straktiltak. 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.

I 2022 ble det startet forberedelser for ny kartlegging av kommunens eiendomsmasse. Kartleggingen gjennomføres i løpet av 2023 og 2024, og vil gi oppdaterte tilstandsgrader for eiendommene som blir kartlagt. Dette vil gjennomføres ved å foreta tilstandsanalyser av eiendommene i alle sektorer med formålsbygg som ikke har blitt gjennomført siden 2017/2018.

Nøkkeltall som utgangspunkt for ordinært vedlikehold og innhenting av etterslep

I tidligere arbeid med vurdering av det årlige kostnadsnivået for verdibevarende vedlikehold for en stor eiendomsbesitter, ble det fastslått at dette 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 2023-2027.

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

Prioritet 1:

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

Prioritet 2:

Nye forskriftskrav, eller forskriftsendringer med tilbakevirkende kraft, samt sikre at bygg tilfredsstiller 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 (bygningssdeler 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 2023 og plan for hele 5 årsperioden 2023-2027 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 entreprenør- og 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 prosjekttressurser også internt.
- * Leveringssituasjonen av byggemateriell og utstyr nasjonalt og internasjonalt er usikker og uforutsigbar. Det er en stor utfordring med leveringstider og generell tilgang til produkter i byggenæringen. I tillegg er prisene i markedet sterkt økende.
- * 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 2022 og planlagt aktivitet i 2023

Til sammen ble det utført vedlikeholdstiltak for 337,8 mill.kr i 2022, fordelt på 73,4 mill.kr for kommunale boliger og 264,4 mill.kr for øvrige kommunale bygg. Årsaken til økningen er at man har prøvd å ta igjen prosjekter som ble utsatt i tid pga. Covid-19 pandemien. I tillegg er det gjennomført ekstraordinære tiltak knyttet til energi bruk i kommunale bygg, samt utbedring og istandsettelse av tilfluktsrom.

Beløp i mill.kr.	Verdibevarende investeringer		Vedlikehold over drift		Totalt vedlikehold og investeringer	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Boliger	15 300	7 400	63 800	66 000	79 100	73 400
Øvrig eiendom	129 000	155 400	106 100	109 000	235 100	264 400
TOTALT	144 300	162 800	169 900	175 000	314 200	337 800

I perioden 2019-2022 er det til sammen brukt ca. 673 mill.kr. på ordinært vedlikehold over drift, og ca. 565 mill.kr. på verdibevarende investeringer til å tilbakestille vedlikeholdsetterslep.

For 2023 er det bevilget totalt 182,5 mill.kr. til ordinært vedlikehold for formålsbygg og kommunale boliger, og til sammen 345 mill.kr. til verdibevarende aktiviteter (vedlikeholdsetterslep, tilpasninger, mv.). De samlede vedlikeholdsaktivitetene i 2023 er dermed planlagt til 527,5 mill.kr. Økningen i 2023 skyldes overføring av planlagte vedlikeholdsaktiviteter i 2022 som ble forsinket blant annet grunnet ettervirkninger av Covid-19 pandemien, ekstern og intern kapasitet og knapphet på visse produkter i markedet (ref. krigen i Ukraina).

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

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. 90 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. Barnehageporteføljen har tilgang på flere erstatningsbarnehager både i vest og øst som gjør at fokus fremover er å gjennomføre større prosjekter som løser flere tiltak samtidig. Fokuset i år er å løfte tilstanden på eldre bygg innvendig, både teknisk og overflater, for å jevne ut forskjellene mot nybygg samt for å ivareta personale og gi barna et mer likeverdig tilbud.

I 2023 planlegges følgende:

- * Generelt verdibevarende vedlikehold, opprettholde tilfredsstillende standard på bygg frem til større rehabilitering gjennomføres.
- * Innvendig totalrehabilitering av tre barnehager
- * Vedlikehold av uteområder, samt utskifting av eldre lekeapparater på utomhusanlegg.
- * Installasjon av forenklet sentralt driftssystem oppkoblet mot kontrollsenter

2. Barne- og ungdomsskoler

Det er et mål å gjennomføre større prosjekter som løser flere tiltak samtidig, både fornying av tekniske tilstand og utvikling av byggene for å bidra til bedre egnethet. Ved større rehabiliteringer er det behov for midlertidig utflytting av virksomheten til erstatningslokaler. Det er derfor i fremtiden strategisk viktig å fremskaffe nye og egnede erstatningslokaler for å kunne iverksette en mer langsiktig og forutsigbar rehabiliteringsplan for skolebyggene.

I 2023 planlegges følgende tiltak:

- * Prosjekter for å tilrettelegge for enklere drift av byggene, som oppgradering av SD-anlegg.
- * Generelt verdibevarende vedlikehold, herunder opprettholde tilfredsstillende standard på bygg frem til større rehabilitering gjennomføres.

- * Vedlikehold og oppgraderinger av utomhusanlegg.
- * Delvis totalrehabilitering av enkelte skoleanlegg.
- * Nødvendig tilrettelegging av bygningsmassen ifm. endringer i elevtall.
- * Bedre universell utforming av skolebygg, samt tilrettelegging for elever med spesielle behov.

3. Omsorgsbygninger

Omsorgsbyggene er av veldig ulik art, og består av bl.a. sykehjem, seniorsentre, dagsentre, avlastningshjem, barneboliger, arbeidssentre, helsesentre, gjestehus og cafe og andre spesielle eiendommer. Porteføljen har gjennomgående stort vedlikeholdsetterslep som er krevende å ta igjen. Døgkontinuerlig 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 klimaskjermer samt utskifting av nedslitte overflater generelt. 5-års planen for tiltak har fokus på utvalgte bygg med størst vedlikeholdsbehov.

For 2023 er vi i gang med bl.a. følgende; rehabilitering av Lønnås helsehus og rehabilitering, inn- og utvendig rehabilitering av dagtilbud på Berget, Kastet og Skaret på Emma Hjort. Utvidelse av to barne- og avlastningsboliger; Solbergveien og Klokkersvingen.

4. Idrett

Hovedsatsningsområder for perioden vil være utbedringer av vesentlig vedlikeholdsetterslep. På grunn av tidligere mangel på helhetlig vedlikehold, er flere av idrettsbyggene planlagt totalrehabilitert i kommende 5-års periode. De 3 hallene som prioriteres er; Rykkinnhallen, Combihallen og Haslumhallen. For resterende bygg prioriteres sikkerhetstiltak, enøk og utvendig vedlikehold (tak/fasade/kledning). Daglig bruk og mangel på midlertidige arealer/erstatningsarealer gjør at mange 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.

2023 planlegges bl.a. følgende; riving og nybygg av Rykkinnhallen – hall B. Dette prosjektet er del av kommunenes tversektorielle ombruksprosjekt. Videre planlegges oppgradering av fasade Lommedalshallen, oppgradere til LED-belysning Hundsund og i Berger Svømmehall, maling fasade Helsethallen mm.

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. Eiendom Forvaltning er en sparringspartner ifm. Kirkens vedlikeholdsplaner og prioriteringer, og skal godkjenne

investeringssøknader sammen med Kultur før utbetaling av tilskudd.

Kulturbyggenes gjennomgående alder og slitasje gjør at det ideelle er å totalrehabilitere byggenes klimaskjerm først og deretter ta innvendig arealer, bygg for bygg. Utfordringen er gjennomgående høy alder og slitasje med høye og kostnadskrevende 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.

2023 planlegges bl.a. følgende; et forprosjekt for totalrehabilitering av Sandvika Teater, for å kartlegge behovet, omfanget, mulige løsninger og kostnader. Nytt ventilasjonsanlegg på Haslum Krematorium og Kulturhuset Stabekk Kino, rehabilitering av flere markahytter, etablere nytt adgangssystem på parkstasjonene. Videre Wøyen Gård, oppstart oppgradering av teknisk anlegg for EL og brann, og tilpasning av Vangkriken 16 til alternativ skole. Oppstart prosjektering ift. Rehab av Bjørnegårdsvingen 27, 3 vernede bygg.

6. Næringsbygg

Hovedsatsningsområdene for perioden er videreføring av arbeidet med HMS, personsikkerhet og brannsikkerhet. Øvrige prioriterte tiltak er oppgraderinger på tekniske anlegg på utvalgte eiendommer, oppgradering av tilfluktsrom, tiltak i hht klimastrategi, oppgradering og ombygging av eiendommer som følge av interne omrokkinger samt verdibevarende og arbeidsmiljøtiltaksoppfølging av brannstasjoner.

Flere 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 og gjennomføres i kommende femårsperiode. Flere av byggene har eldre energiløsninger som ikke samsvarer med de Klimamål som er satt i kommunen og planlegges derfor tiltak knyttet til disse. I perioden er det planlagt større rehabilitering av enkelt bygg, noe som vil utfordre både kapasitet internt i organisasjonen og økonomisk. Det er usikkerhet knyttet til omfanget av tiltak på brannstasjonene, da disse må ses opp mot planer og fremdrift på etablering av nye brannstasjoner i kommunen.

7. Kommunale boliger

Det utføres planlagt formuesbevarende 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 internt i boligene i samarbeid med tildelende enhet i kommunen. Planlagt tilpasning dreier seg i hovedsak om større boliganlegg for å møte framtidens behov (eks. samhandlingsreformen for psykiatri og geriatri). Behovsanalyser fra Aldring & Mestring og Helse & Sosial ligger til grunn for prioriteringene. Boligbehovene endres også fortløpende i takt med behov (f.eks. flyktningssituasjonen).

Bærum Kommune skal bosette minst 390 flyktninger i 2023, og det er mangel på boliger. For å imøtekomme behovet for flyktningeboliger vil boliger som opprinnelig var planlagt

avviklet bli istandsatt og ombygget.

Det gjennomføres vedlikeholdstiltak etter behov ved leietakerskifter for om lag 400 boliger i året. Dette sikrer en solid og god standard. Boligene behandles bedre av bruker når standarden på boligen er god.

Det er startet opp et arbeid med kartlegging av kommunens boligmasse. Kartleggingen vil bli gjennomført i løpet av 2023 - 2025.

Vedlegg:

Oversikt over planlagte prosjekter pr. eiendom, med verdi over 5 mill.kr., er vedlagt saken.

Vedlegg:

Prosjektplan_2023-Treårsplan

6336580