



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/6366-1  
Saksbehandler Ellen Liavaag Haugen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	11.06.2026
Teknisk utvalg 2023 - 2027	09.06.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	17.06.2026
Administrasjonsutvalget 2023 - 2027	11.06.2026
Helse- og omsorgsutvalget 2023 - 2027	09.06.2026
Oppvekst- og utdanningsutvalget 2023 - 2027	09.06.2026
Kulturutvalget 2023 - 2027	10.06.2026

## Kartlegging og analyse av kommunens eiendomsportefølje

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret tar saken til orientering. Kartleggingen legges til grunn for videre planlegging og prioritering, med sikte på en mer bærekraftig, målrettet og kostnadseffektiv eiendomsforvaltning.

### Vedlegg

~ 22\_11579-1 Grimstad kommunes fremtidige eiendomsstrategi 1401092\_26\_1  
~ 22\_11579-8 Vedtak KS, 06122022, Sak 22\_161, Grimstad kommunes fremtidige eiendomsstrategi 1421516\_1\_1  
~ 22\_11579-1 Eiendomsstrategi Grimstad kommune 1407496\_1\_1  
20260526 Presentasjon av multiMap-resultater

### Kommuneplanen

Saken bygger opp under kommuneplanens samfunnsdel, som er kommunens overordnede styringsdokument og skal angi strategiske valg for utviklingen av kommunen. Gjennom kartlegging og analyse av eiendomsporteføljen legges det til rette for en mer bærekraftig ressursbruk og en bedre sammenheng mellom kommunens bygninger og tjenesteleveranse. Dette understøtter blant annet satsingsområdene knyttet til bærekraftig utvikling og gode tjenester til innbyggerne.

### Sammendrag

Kommunestyret vedtok i 2022 eiendomsstrategi for Grimstad kommune som overordnet styringsdokument for eiendomsforvaltningen. Strategien legger føringer for en bærekraftig og effektiv utvikling av eiendomsporteføljen, med særlig vekt på å sikre at byggene understøtter kommunens tjenesteleveranse og framtidige behov.

Som ledd i oppfølgingen av strategien er eiendomsporteføljen kartlagt ved bruk av verktøyet MultiMap. Kartleggingen omfatter vurdering av teknisk tilstand, funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet for det enkelte bygg. Dette gir et helhetlig bilde av porteføljens status og utviklingsmuligheter, og danner grunnlag for videre prioriteringer.

Bruken av levedyktighetsmodellen gir kommunen et mer systematisk og kunnskapsbasert grunnlag for å vurdere hvilke bygg som bør utvikles, oppgraderes, omdisponeres eller avhendes. Arbeidet vurderes å være i tråd med eiendomsstrategiens føringer.

## **Fakta**

Det ble i 2022 fremlagt og vedtatt en eiendomsstrategi for Grimstad kommune som styringsdokument for kommunenes eiendomsforvaltning i SAK 22/11579-1.

Kommunestyret 2019 -2023 har behandlet saken i møte 06.12.2022, sak 22/161, med følgende vedtak:

Fremlagt eiendomsstrategi for Grimstad kommune godkjennes som styringsdokument for kommunens eiendomsforvaltning. Det bør vurderes å etablere et eget Grimstad boligbyggelag. Ved fremtidige kjøp og salg, samt omdisponering av eiendom, skal det gjøres en vurdering i forhold til hovedmålsetningene i planen. Vurderingen oppsummeres i politiske saksfremlegg.

## Eiendomsstrategi for Grimstad Kommune

For å nå overordnede kommunale mål og forvalte i henhold til kriterier for god eiendomsforvaltning, er det utviklet mål og innsatsområder som skal sikre en bærekraftig og effektiv eiendomsforvaltning som imøtekommer kommunens behov for bygninger. Det er i strategien angitt to overordnede mål, med tilhørende innsatsområder, se kapittel 6 i eiendomsstrategien.

### Hovedmål 1

Grimstad kommune skal gjennom samarbeid sikre brukervennlige og kostnadseffektive bygg som underbygger gode tjenester til innbyggerne.

### Hovedmål 2

Grimstad kommune skal ha bærekraftig utvikling og forvaltning av bygg og eiendommer.

En strategi opererer på et overordnet nivå, de ulike innsatsområdene vil videre operasjonaliseres og gjennomføres gjennom virksomhetsplanlegging og budsjett, og være førende for det daglige arbeidet i eiendomsforvaltningen. Under hovedmål 1 så står det oppramset følgende innsatsområder over hva Grimstad kommune vil:

- Sikre helhetlig og tverrsektoriell porteføljestyling gjennom å etablere en samordningsarena mellom bygg- og eiendomstjenesten, tjenestesektorer og øvrige relevante enheter
- Sammenholde kommunens behov for bygninger og eiendommer med den nåværende eiendomsmassens kapasitet, egnethet og tilpasningsdyktighet.
- Sikre faste brukermøter, tydelige rutiner for kommunikasjonsflyt mellom bygg- og eiendomstjenesten og tjenesteyterne, og at tjenesteyterne gjennomfører regelmessige behovskartlegginger.
- Utvikle strategisk oversikt over hvor de enkelte bygningene og eiendommene er i sine livsfaser og en plan for hva som skal anskaffes, utvikles og avhendes (basert på gitte kriterier)

- Sikre gode digitale verktøy for innmelding av investeringsbehov og konsekvensjusteringer
- Ha en hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen, med tydelige ansvarsroller og oppgavefordeling mellom bygg- og eiendomstjenesten, tjenesteytere og øvrige enheter og sektorer.

### MultiMap

Eiendomsstrategien angir overordnede mål og innsatsområder for å sikre en bærekraftig og effektiv eiendomsforvaltning som imøtekommer kommunens behov for bygninger. Blant innsatsområdene under hovedmål 1 inngår blant annet å sammenholde kommunens behov for bygninger og eiendommer med eksisterende porteføljes kapasitet, egnethet og tilpasningsdyktighet, samt å utvikle en strategisk oversikt over hvor de enkelte bygningene befinner seg i sine livsfaser og hva som skal anskaffes, utvikles eller avhendes.

Som grunnlag for dette arbeidet er verktøyet MultiMap benyttet. MultiMap er et verktøy for kartlegging av eiendomsporteføljer som gir grunnlag for langsiktig planlegging og bærekraftig utvikling av bygg og eiendom i et livsløpsperspektiv. Gjennom verktøyet registreres overordnet informasjon om hvert bygg, som danner grunnlag for analyser av porteføljens status og utvikling over tid.

Det er i kartleggingen lagt til grunn vurderinger av teknisk tilstand, funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet for den enkelte eiendom.

### **Økonomiske og administrative konsekvenser**

Bruken av levedyktighetsmodellen innebærer både økonomiske og administrative konsekvenser for kommunen.

Økonomisk gir modellen et bedre grunnlag for å prioritere ressursbruken i eiendomsporteføljen, ved at investeringer og vedlikehold kan rettes inn mot bygg som har høy strategisk verdi og som i størst grad understøtter kommunens tjenesteleveranse. Samtidig synliggjør modellen hvilke bygg det ikke er formålstjenlig å opprettholde på dagens nivå, noe som kan utløse behov for enten oppgraderinger, omdisponering eller avhending. Over tid kan dette bidra til en mer kostnadseffektiv drift av eiendomsmassen, redusert vedlikeholdsetterlep og bedre kontroll på livssyklus kostnader. På kort sikt kan imidlertid analysene avdekke et økt investeringsbehov i prioriterte bygg, samt eventuelle kostnader knyttet til utfasing av mindre levedyktige eiendommer.

Administrativt legger modellen til rette for en mer systematisk og strategisk tilnærming til eiendomsforvaltningen. Den vil på sikt bidra til bedre styring og utvikling av en mer bærekraftig og formålstjenlig eiendomsportefølje.

Bruk av et verktøy som MultiMap stiller krav til organisasjonen i form av oppdatering av datagrunnlag, vurderinger og analyser for å sikre at beslutningene er basert på oppdatert informasjon. Oppdateringen av datagrunnlaget er oppgitt at bør gjennomføres annethvert år, kanskje før om der er store endringer. Det er ikke veldig ressurskrevende å oppdatere grunnlaget, i forhold til den jobben som nå er gjort gjennom med å kartlegge hele porteføljen.

Innføringen av modellen kan også medføre behov for endrede arbeidsprosesser og økt samhandling på tvers av fagområder.

### **Vurderinger:**

Det gjennomførte arbeidet vurderes å være i tråd med eiendomsstrategiens føringer, særlig knyttet til innsatsområdene om å sammenholde behov og eksisterende eiendomsmasse, samt å utvikle en strategisk oversikt over porteføljens livsfaser og utviklingsbehov.

I kartleggingen er det lagt til grunn vurderinger av teknisk tilstand, funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet for den enkelte eiendom. Disse tre dimensjonene er valgt fordi de samlet gir et godt grunnlag for å vurdere byggenes levedyktighet i porteføljen. Levedyktighetsmatrisen gir en visuell fremstilling av hvilke bygg som er robuste og fremtidsrettede, hvilke som har oppgraderingsbehov, hvilke som er lite hensiktsmessige i dagens portefølje, og hvilke som på sikt bør vurderes for omdisponering eller avhending. Denne tilnærmingen gir et mer systematisk og kunnskapsbasert grunnlag for prioriteringer i eiendomsforvaltningen. Den legger også til rette for en tydeligere sammenheng mellom tjenestebehov og eiendomsutvikling, og styrker grunnlaget for strategiske beslutninger knyttet til investeringer, vedlikehold og endringer i porteføljen.

Det vurderes som hensiktsmessig å benytte kunnskapen og arbeidet som nå er lagt ned i kartleggingen av bygningsmassen til å utvikle langsiktige utviklings- og vedlikeholdsplaner. Dette vil gi et bedre grunnlag for prioriteringer og en mer målrettet forvaltning av eiendomsporteføljen.

Det er også ønskelig å benytte kunnskapen om porteføljen inn i de fremtidige mulighetsstudiene for Frivold og Fjære skole, som skal utarbeides i løpet av det neste halvåret.

### **Alternative løsninger**

Alternativet er å videreføre dagens praksis for forvaltning av eiendomsporteføljen, uten bruk av et helhetlig analyseverktøy for samlet kartlegging og vurdering av eiendomsmassen.

### **Konklusjon**

Det gjennomførte arbeidet gir et bedre grunnlag for å styre og prioritere utviklingen av kommunens eiendomsportefølje. Det anbefales at resultatene legges til grunn for videre planlegging og beslutninger, slik at eiendomsforvaltningen i større grad blir bærekraftig, målrettet og kostnadseffektiv.