

Økonomiplan for 2023 — 2026

Nittedal-eiendom KF



Inngangsparti Rotneshallen

Innhold

Forord	3
Dette får vi til!	4
Budsjettforslaget på 1-2-3	5
Kommunens strategiske mål	8
Foretakets tre målsetninger	9
Ambisjoner og strategier	10
Vedtatte planer og avtaler	14
Budsjettpremisser	14
Organisering og styring	15
Organisasjonskart	15
Renholdstjenesten	16
Drift og vedlikehold	16
Administrasjon og utbygging	18
Utfordringer og tiltak	19
Utfordringsbildet	19
1. Profesjonell og strategisk eier	20
2. Effektiv arealutnyttelse	22
3. Profesjonell eiendomsutvikling	25
Driftsbudsjettets økonomiske ramme	38
Investeringsbudsjettets økonomiske ramme	41
Vedlegg	42
Vedlegg – Forskriftsrapporter	42
§ 5-4 Bevilgningsoversikter - drift (1A)	42
§ 5-4 Sum bevilgninger drift, netto (1B)	43
§ 5-5 Bevilgningsoversikter - investering (2A)	43
§ 5-5 Bevilgningsoversikter - investering (2B)	44
§ 5-6 Økonomisk oversikt etter art - drift (3)	46
Utredning av investeringsprosjektene for økonomiplan 2023-2026	47
Oversikt over investeringsprosjekter som er foreslått av Rådmannen i perioden	47
Oppvekst og utdanning	48
Helse og velferd	50
Nittedal-eiendom KF	53

Forord

De store investeringsprosjektene som er ferdigstilt har gitt et positivt løft for Nittedal med gode møteplasser, læringsarealer for skole og idrett og gode arbeidslokaler for ansatte. Høye investeringer medfører at kommunens gjeld, renter og avdrag øker. Dette inntreffer samtidig med generell høy lønns- og prisvekst og renteøkninger. I tillegg reduseres inntektene som følge av nye befolkningsprognoser, dette skaper utfordringer som også berører foretaket.

Kontroll og styring av arealbruk blir viktig fremover. En tommelfingerregel sier at et bygg koster 3 ganger byggekostnaden gjennom hele byggets levetid. Arealbruken må vurderes godt både når det skal bygges nytt og for eksisterende bygningsmasse. Bygge smart og effektivt kan gi gode gevinster i driftsfasen. Samtidig er det viktig å ivareta det nye organisasjonsmålet om å være fremtidsrettet og attraktiv. Arealeffektivitet er god økonomistyring.

For å tilpasse oss å ivareta klima, må vi også planlegge og bruke arealene våre klokt. Den mest miljøvennlige kvadratmeteren er den som ikke bygges. Flere store aktører peker på at det er i rehabilitering og gjenbruk av bygg hvor det store potensialet for å nå klimamålene ligger. Administrerende direktør i Statsbygg, Harald V. Nikolaisen har uttalt: «*Vi kan ikke bygge oss til Paris-avtalen*». Kommuneplanens samfunnsdel innehar flere delmål som ivaretar klima og miljø. Planen vedtas for 12 år, det betyr at måloppnåelse i stor grad må skje innenfor eksisterende bygningsmasse. Arealeffektivitet er også et godt klimatiltak.

Foretaket har over tid hatt en strategi om å jobbe systematisk med vedlikehold av bygningsmassen. Prioritering av vedlikehold er med på å øke byggets levetid, det gir et bedre klimafotavtrykk og det kan utsette/eliminere behovet for å bygge nytt. Systematisk vedlikehold er både god økonomistyring og et godt klimatiltak.

Oppfølging av byggets energibruk har vært og vil være et viktig fokusområde. Viktigheten av dette forsterkes med høye energipriser. Lønnsomme og miljøvennlige energitiltak har blitt iverksatt og det arbeidet må fortsette. Flere tiltak kan bli vurdert som lønnsomme og aktuelle når prisene på energi stiger. Fokus på energioppfølging er både god økonomistyring og et godt klimatiltak.

Optimalisering, effektivisering og digitalisering av driften er en kontinuerlig prosess for å sikre gode og kostnadseffektive tjenester til Nittedal kommune. KOSTRA-tall de senere år viser at kostnader til drift og renhold reduseres. Gevinstene oppnår vi bl.a. ved å prioritere vedlikehold, vektlegge riktig utstyr og ved å ta i bruk digitale løsninger som erstatning for de analoge, mekaniske og papirbaserte.

Den viktigste faktoren for å lykkes, er alle de dyktige og kompetente medarbeidere som er fleksible, har høy grad av vilje til omstilling og som leverer gode tjenester hver dag.

Det er viktig å fokusere på mulighetene ikke begrensningene, når vi skal møte utfordringene i årene fremover. Økonomiplanen for kommende periode viser nettopp det. God lesning!

Nittedal 11.11.2022

*Laila Jensen
Daglig leder*

Dette får vi til!

For kommende periode vil eiendomsforetaket fortsette å levere gode tjenester til brukere av den kommunale bygningsmassen. Sett i lys av den økonomiske situasjonen, vil vi vurdere om nivå på tjenester, ambisjoner og målsetninger kan justeres med sikte på mer effektive tjenester. Tjenester foretaket leverer er effektivisert over flere år, som medfører at effekten av ytterligere effektivisering vil være begrenset uten å senke kvaliteten. Effektivisering av tjenester handler om å ta i bruk digitale hjelpemidler for planlegging og utførelse, ha fokus på riktig kompetanse hos ansatte og investere i maskiner og utstyr. Samtidig er det viktig å hele tiden evne å tenke nytt.

I løpet av de siste to årene har vi overtatt over 20 000 kvm ny bygningsmasse med økt bruk av ny teknologi. Optimal og effektiv drift av nye bygg for å oppnå god styring blir en viktig arbeidsoppgave fremover. Ny bygningsmasse ivaretas i stor grad uten å øke bemanningen.

Systematisk oppfølging av energiforbruket har vært i fokus i flere år og det har gitt gode resultater. Et viktig og nødvendig arbeid som fortsetter for å sikre lavest mulige utgifter til energi og lavest mulig belastning på klima og miljø. Fremover vil vi styrke dette området ytterligere sett i lys av økte energiutgifter.

Foretaket står ansvarlig for oppfølging av kommunens byggeprosjekter og porteføljen i den kommende periode er på 163,6 mill kr. Hovedvekten i investeringsplanen er oppfølging av boligtypeprogrammet. Det første prosjektet er realisering av boliger i Svartkruttveien, etterfulgt av ombygging av Ulvefaret og ny bolig i Myrveien. Måltrettet planlegging og styring gjennom hele perioden er viktig for god oppfølging av investeringsprosjektene.

Arealeffektivitet og styring av arealbruk er et viktig fokus fremover. Avklaring av etterbruk av fraflyttet bygningsmasse fortsetter og intensjonen er at beslutning tas parallelt med behandling av kommuneplanen. Det er også igangsatt arealvurderinger med gjennomgang av administrasjonslokaler.

I hele foretakets levetid har det blitt jobbet godt og systematisk med å lukke vedlikeholdsetterslep i kommunens bygningsmasse. Dette fokuset fortsetter. Foretaket har utformet en strategi om å ligge over anbefalt nivå på vedlikehold over tid for å lukke etterslepet og for å unngå nytt etterslep. De siste 7 årene har vi ligget på eller over anbefalt nivå. Vedlikehold handler også om å ivareta verdiene som er investert i bygg og oppgraderinger. Bygningsmassen har en forsikringsverdi på 3,4 milliarder kr. Effekter av investeringer må også bevares. Vedlikeholdet styrkes noe sammenlignet med nivået i 2022 og nærmer seg igjen anbefalt nivå for vedlikehold.

Vi er i startfasen av å implementere nytt FDV-systemet Aulity og et kvalitets- og internkontrollverktøy Compilo. Det nye FDV-systemet skal gjøre digital informasjon tilgjengelig og skape verdi i hele byggets levetid. Hvor målet er at fremtidens bygg vil være autonome og selvdrevne. Dataverktøyet Compilo vil styrke foretakets internkontroll og implementeringen gjøres parallelt med re-sertifisering som Miljøfyrtårn.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel gir nye styringssignaler i form av nytt målbilde med satsingsområder og delmål. Flere av delmålene berører foretaket direkte. Implementering av disse igangsettes i 2023.

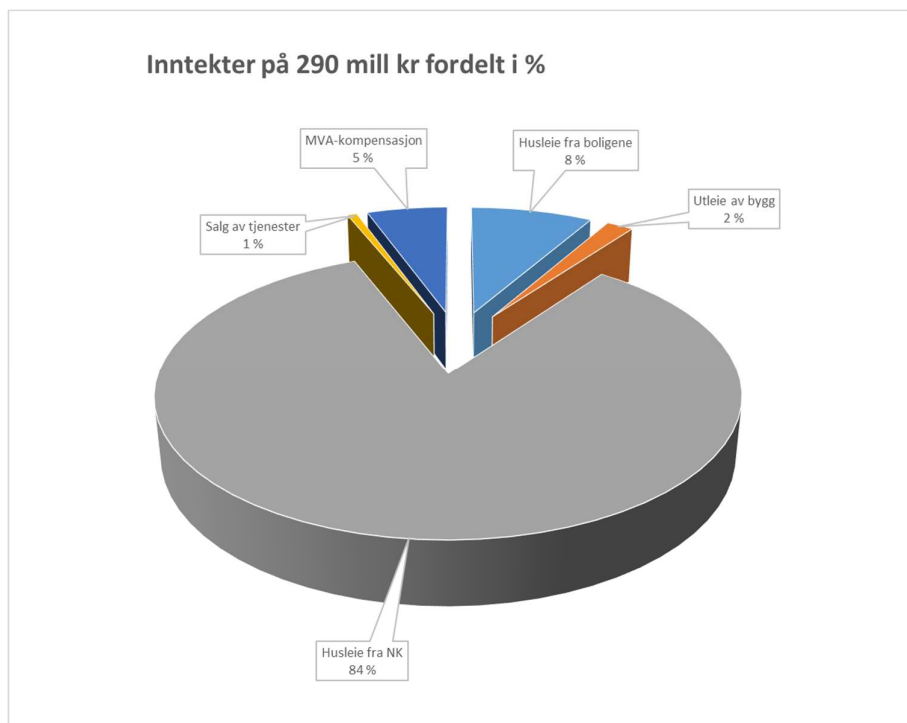
Budsjettforslaget på 1-2-3

Eiendomsforetakets netto driftsresultat skal gå i balanse, dvs at inntekter skal finansiere alle utgifter. Dette kan illustreres på følgende måte:

Netto driftsresultat = Driftsinntekter - Driftsutgifter - Finansutgifter + Avskrivninger.

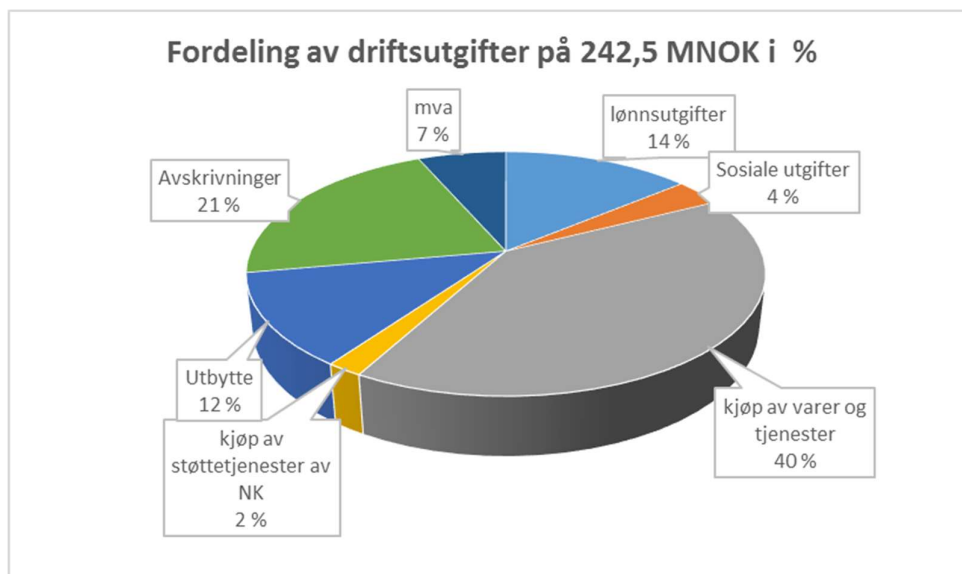
1. Driftsinntekter

Eiendomsforetakets ramme består av husleie. Inntekter for utleie av bygg og salg av tjenester til Nittedal kommune utgjør mesteparten, etterfulgt av husleieinntekter fra boligene og utleie av annen eiendom. Fordelingen er slik diagrammet under viser.



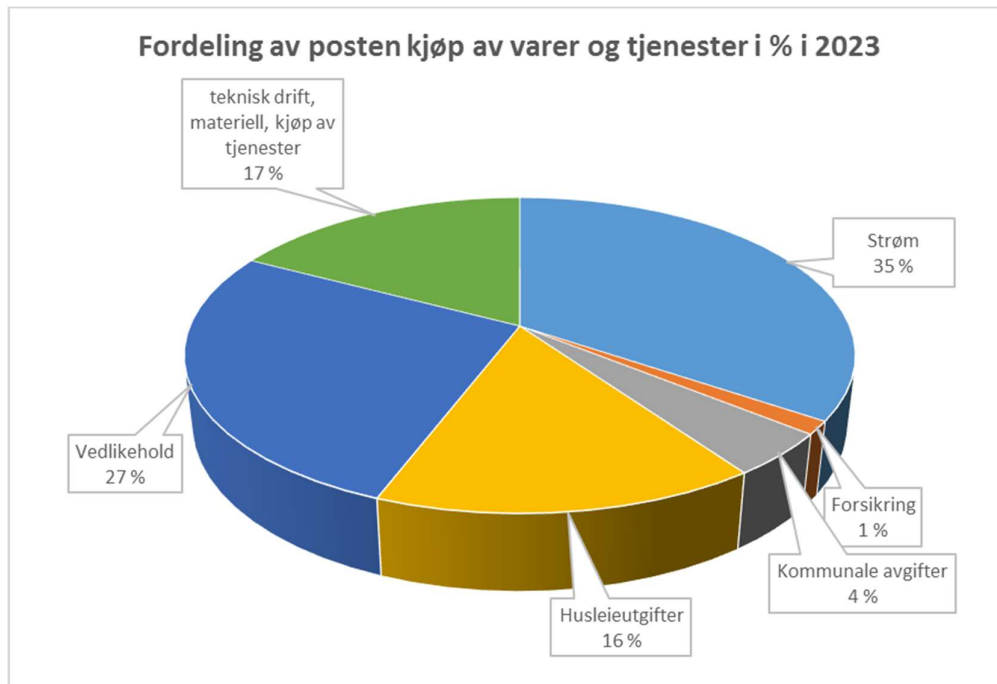
2. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet fordeler seg slik diagrammet under viser. Den største posten er kjøp av varer og tjenester.



Posten kjøp av varer og tjenester består igjen av flere poster som:

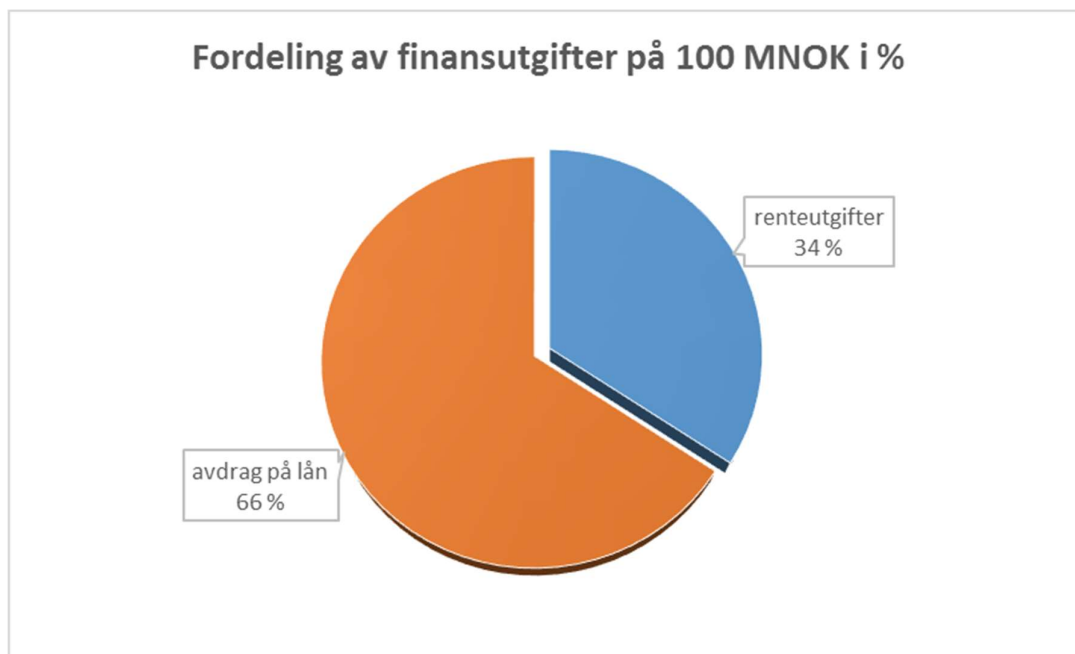
- Strøm
- Kommunale avgifter
- Forsikring
- Husleieutgifter
- Teknisk drift, materiell og kjøpte tjenester
- Vedlikehold



Andel strøm øker fra 23 % i 2022 til 35 % som følge av høye strømpriser. I tillegg er det foreslått å avsatte en strømbuffer i kommunens budsjett på 15 MNOK.

3. Finansutgifter og inntekter

Nittedal kommune tar opp lån til investeringer utført av eiendomsforetaket. Utgiftene fordeles slik kakediagrammet viser.



Finansområdet har en motpost for avskrivninger på 51,5 mill kr. Med det balanserer inntekter og utgifter og netto driftsresultat blir null.

Kommunens strategiske mål

Målstrukturen består av målbilde med satsingsområder og samfunnsmål, med tilhørende delmål.

Målbilde med satsingsområder og samfunnsmål

Det er **godt** å leve i Nittedal.

Og våre 3 satsningsområder er:

1. Klima- og miljøvennlig
2. Livskvalitet hele livet
3. Engasjement og samskaping

Til disse satsingsområdene har vi utarbeidet 5 samfunnsmål. Målene beskriver en ønsket fremtidig tilstand, og viser hva vi skal få til innenfor hvert av satsingsområdene.

Satsingsområde	Samfunnsmål
1. Klima- og miljøvennlig	1. Vi ivaretar klima, natur og miljø
2. Livskvalitet hele livet	2. Vi bidrar til god helse og livskvalitet 3. Vi gir god utdanning 4. Vi utvikler bærekraftige tettsteder
3. Engasjement og samskaping	5. Vi skaper fremtiden sammen



Figur 9. Målbilde med våre satsingsområder illustrert som *Bølereika*¹⁴

FNs bærekraftsmål

Bærekraftsmålene Nittedal kommune har valgt ut som sine satsingsområder.



Foretakets tre målsetninger

Foretakets tre målsetninger bygger opp under Nittedal kommunens satsingsområder og de fem bærekraftsmålene. Bærekraftsmålene 11, 13 og 17 påvirker foretaket direkte, mens bærekraftsmålene 3 og 4 påvirkes indirekte.

1. Profesjonell og strategisk eier

Nittedal kommune fremstår som en profesjonell og strategisk EIER av den kommunale bygningsmassen. Dette ansvaret er delegert fra kommunestyret til styret av foretaket.

- Rutinen for gjennomføring av byggeprosjekter er revidert og vedtatt
- Foretaket har vært miljøfyrtårnsertifisert siden 2011
- Det er utarbeidet en overordnet SHA-plan for alle byggeprosjekter og en forenklet sjekkliste for mindre prosjekter
- Kartlagt og utarbeidet en strategi for kjøp/salg av eiendom
- Porteføljeforvaltning «Strategisk plan for kjøp og salg av eiendommer»
- Breeam nor er valgt som kvalitetssystem for å bygge klima- og miljøvennlig bygg. Ambisjonsnivå Excellent
- Styret har gjennomført styreopplæring og evaluert eget styrearbeid

2. Effektiv arealutnyttelse

Nittedal kommune oppnår en bevisstgjøring av arealbruken som gir en effektiv arealutnyttelse, særlig i nye byggeprosjekter.

- Det foreligger arealnorm for bygging av barnehager. Miljørettet helsevern stiller minimumskrav for ulike rom både inne og ute
- I arbeidet med skolebehovsplanen utarbeides det arealnorm for skoleanlegg. Ny arealnorm er vedtatt i sak 105/20 skolebehovsplanen 2020-2030. Arealnormen er førende for nye skoleanlegg
- Det vurderes å innarbeide normtall også for kontorbruken, for eksempel å legge seg på samme nivå som Statsbygg
- KOSTRA-tallene viser at Nittedal kommune er arealeffektive
- Norsk kommunalteknisk forening i regi av Osloregionnettverket har utarbeidet en rapport om Areal effektivitet i kommunene. Her foreligger det benchmarking mellom kommunene av skoleareal og det er igangsatt benchmarking av administrasjonsbygg.

3. Profesjonell eiendomsforvaltning

- Ha gode økonomiske rammebetingelser for å ivareta og opprettholde de verdiene som ligger i bygningsmassen.
- Leieavtaler for alle bygg med fastsettelse av husleie
- Husleien justeres årlig med KPI
- KOSTRA-nøkkeltall sammenlignes årlig med kommunene i NKF-samarbeidet
- Anskaffet et eiendomsforvaltningssystem for bedre oppfølging av avtaler og forpliktelser
- Elektronisk driftssystem for drift og renhold av alle formålsbygg
- Årlige kvalitetskontroller av renholdet
- Systematisk energioppfølging av formålsbyggene
- Gjennomført EPC-prosjekt (energisparekontrakt med garanti) i den kommunale bygningsmassen
- Sentral energistyring (SD-anlegg) i alle store formålsbygg
- Kartlagt vedlikeholdsetterslepet og er i gang med lukking av avvik i formålsbygg
- Kartlagt brannsikkerheten i alle bygg med lukking av avvik
- Systematisk radonmålinger i bygningsmassen og lukking av avvik
- Gjennomfører brukerundersøkelser jevnlig
- Gjennomfører medarbeiderundersøkelser jevnlig
- Sykefraværet har hatt en positiv utvikling over tid
- Gjennomført helseprofilundersøkelser for alle ansatte i 2018 og 2021
- Nettverk Smart Digital Eiendomsledelse er etablert med statlige, fylkeskommunale og kommunale eiendomsbesittere i regi av Norsk kommunalteknisk forening (NKF)
- Vinner av kåringen «Norges beste eiendomsforvalter» i 2016 og 2019!
- Renholdstjenesten mottok kommunens omdømmepris i 2020

Ambisjoner og strategier

For den kommende periode vil eiendomsforetaket fortsette kursen som er staket ut, men vil sett i lys av den økonomiske situasjonen, vurdere om nivå på tjenester, ambisjoner og målsetninger kan justeres med sikte på mer effektive tjenester.

Implementering av delmålene i kommuneplanens samfunnsdel og FNs bærekraftsmål vil begynne i 2023 og arbeidet vil utvikles videre. Under er relevante delmål som berører foretaket direkte lagt inn i ambisjonene.



Bilde er fra blomsterenga på deler av Dølijordet.

Generelt

Kommunens bygningsmasse skal skape trygghet og være et positivt og attraktivt bidrag for nærmiljøet.

Nye byggeprosjekter eller rehabiliteringer skal tilrettelegge for *bærekraftig*, effektiv og grønn drift. Løsninger og materialer som velges skal ivareta klima og miljø og samtidig fremme effektivt renhold, lavt energibruk og sentralisert drift av energi, varme, luft og lys i form av SD-anlegg.

Delmål fra samfunnsdelen:

- Kommunens bygningsmasse skal utvikles og forvaltes på en effektiv måte for å minimere arealbehovet. Samlokalisering og flerbruk skal vektlegges
- Nye byggeprosjekter eller rehabiliteringer skal være arealeffektive
- Kommunale bygg og anlegg skal bygges med fleksible løsninger, slik at de kan endres ved nye behov. Muligheter for flerbruk skal prioriteres
- Vi skal minimere miljøbelastningen og fremme klimavennlige og sirkulære løsninger. Vi stiller strenge miljøkrav og kartlegger energiøkonomisering og kartlegger oppvarmingsløsninger i eksisterende bygg og anlegg. Solenergi og bergvarme er satsingsområder
- Vi skal legge til rette for en infrastruktur som fremmer klimavennlige løsninger

Kommunikasjon

Nittedal-eiendom KF skal benytte informasjon/kommunikasjon aktivt for å bidra til at foretaket fremstår som en profesjonell aktør og for å sikre medvirkning.

Delmål fra samfunnsdelen:

- Vi har gode virkemidler og systemer for samarbeid og samskaping. Vi jobber effektivt sammen for å finne gode løsninger, og bruker mulighetene som ligger innenfor digitalisering og ny teknologi

Grunneier

Nittedal kommune utvikler seg til å bli en aktiv aktør i eiendomsmarkedet, for å sikre effektiv utførelse av de samfunnsoppgavene kommunen har.

- Beholde grunnareal og eiendom for kommunal tjenesteytelse i et langsiktig perspektiv
- Strategiske kjøp og salg for kommunens nåværende og fremtidige behov
- Det tilstrebes at eiendom som er vedtatt solgt, selges med riktig formål og korrekt verdi
- Ha fokus på bærekraftig valg av tomter som; beliggenhet, arealdisponering, transporttilbud/grønn mobilitet og reduksjon av energibruk

Klima, miljø og energivennlige bygg

I klima og energiplanen 2019-2030, er det vedtatt at klimafotavtrykket for kommunal virksomhet skal reduseres med 50 % innen 2030 og med 80 % innen 2040 sammenlignet med utslippsnivået i 2001. Basert på klimaregnskapet fra 2015 utgjør Nittedal-eiendom KF 24% av klimafotavtrykket for kommunal virksomhet.

- Arealeffektive bygg, sambruk, flerbruk og fleksible bygg (reduisert areal pr innbygger/ansatt/elev)
- Ved planlegging av nye formålsbygg skal det legges inn høye miljøambisjoner, god arkitektonisk utforming og miljøvennlig og bærekraftig material- og energibruk skal vektlegges
- Formålsbygg som er egnet skal miljøsertifiseres. Ambisjonsnivå skal for hvert enkelt prosjekt baseres på en kost-nyttebetraktning
- Brukere av bygninger har fått opplæring, tar ansvar og opptrer energiklokt
- Stille krav om klimaregnskap i nye byggeprosjekter
- Foretaket skal være miljøfyrtårnsertifisert

Delmål fra samfunnsdelen:

- Reduserer klimagassutslipp i egen virksomhet

Energi

- Energiforbruket skal reduseres på alle nye bygg og fornybar energi hvor *sol og bergvarme* skal benyttes
- Energibruken per kvm i kommunens formålsbygg skal reduseres med 25 % sammenlignet med 2015-nivået (temperaturkorrigert forbruk)

Delmål fra samfunnsdelen:

- Energiøkonomisering og miljøvennlig oppvarmingsløsninger i eksisterende bygg og anlegg kartlegges

Miljø

- Vurdere ombruk av byggematerialer og sirkulære løsninger
- Benytte bærekraftig materialbruk med lav miljøpåvirkning (inkludert bundet karbon) gjennom hele byggets livsløp for å redusere CO2 utslippet, for eksempel massivtre
- Det skal ikke benyttes produkter som inneholder helse- og miljøfarlige stoffer fra Prioriteringslisten (Miljødirektoratet). Det skal velges lavemitterende materialer og det skal velges materialer som er egnet for gjenbruk og materialgjenvinning (BREEAM krav nye prosjekt MAT 01 = minimum 4 poeng)
- Foretaket skal i forbindelse med anskaffelsesaktiviteten redusere miljøbelastningen ved å stille relevante miljøkrav til leverandører og leveranser
- Foretakets krav til Rent og Tørt bygg skal hindre at forurensninger eller fuktbelastning i byggeperioden skal belaste innneklimaet i ferdig bygg, og sikre arbeidsmiljøet på byggeplassen i forhold til personskader og helsefare. (BREEAM krav nye prosjekt HEA 02 = minimum 4 poeng)
- Vurdere fossilfri/grønn byggeplass i byggeprosjektene
- Nittedal kommunes skoger skal forvaltes bærekraftig. Skogen skal bidra til å bevare og utvikle eiendommens kvaliteter knyttet til friluftsliv, naturopplevelse, naturmiljø, biologisk mangfold, landskap og kulturminner

Delmål fra samfunnsdelen:

- Vi skal minimere miljøbelastningen og fremme klimavennlige og sirkulære løsninger

- Skjøtsel av skogen og kommunens friareal bidrar til å redusere ødeleggelsen av habitater, hindrer lokal utryddelse av truede arter, stanser tap av biologisk mangfold og hindrer spredning av fremmede arter

Avfall

- Redusere avfallsmengder og tilrettelegge for kildesortering
- Vurdere ombruk av byggematerialer og sirkulære løsninger
- Målsetningen er at kildesorteringen skal være på 70 % eller bedre for driften i foretaket
- For nybygg har foretaket et mål om kun 15 % av byggavfallet skal gå til restavfall. Resten skal sorteres iht. opplistede fraksjoner (BREEAM krav nye prosjekt WST 01= minimum 2 poeng)
- Redusere avfallsmengder på byggeplass til under 25 kg. avfall pr kvm (BTA). (BREEAM krav i nye prosjekt WST 01= minimum 2 poeng)
- Det skal tilrettelegges for avfallssortering i minimum 5 fraksjoner (papir, matavfall, glass, metall og restavfall) i tillegg til farlig avfall og ee-avfall

Transport

- Alle kommunale person- og varebiler skal være fossil- og utslippsfrie innen 2025
- Det skal etableres ladepunkter ved nye kommunale bygg i samsvar med føringene i kommuneplan og investeringsplan
- Etablering av ladepunkter for kommunens tjenestebiler skal gjennomføres helhetlig, hvor sambruk av ladepunkter skal vektlegges. Ordningen finansieres gjennom betalingsløsning for lading av tjenestebiler
- De kommunale eiendommene skal tilrettelegges for grønn mobilitet, som gange, sykler og el-sykler i samsvar med føringene i kommuneplan, kommunedelplan idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv og investeringsplanen. (BREEAM krav nye prosjekt TRA 05= minimum 1 poeng)
- Nye byggeprosjekter skal tilrettelegges for sykkelvennlig arbeidsplass. Med bl.a. attraktiv sykkelparkering og gode garderobefasiliteter. Jfr. Syklistenes landsforbund

Drift (renhold, drift og vedlikehold)

- Foretaket skal levere avtalt kvalitet til rett tid på en kostnadseffektiv måte
- Tydelige leveranseavtaler og avklarte forventninger med bruker
- Vedlikeholdsnivå på 250 kr/kvm for å eliminere vedlikeholdsetterslepet
- Videreutvikle styringssystemer og bruk av moderne teknologi for å redusere ressursbruken innenfor eiendomsdriften
- Påvirke materialvalg og løsninger for å optimalisere driften i nye byggeprosjekter
- Redusere klimagassutslipp i egen virksomhet

SHA (Sikkerhet - helse- arbeidsmiljø) - Byggherreforskriften

- Ingen arbeidsulykker eller alvorlige hendelser på våre byggeplasser
- Tett oppfølging av foretakets krav i forhold til Rent og tørt bygg
- Som offentlig byggherre følge opp at anbefalte seriøsitetskrav i bygge- og anleggsprosjekter overholdes (BNL og KS)

Vedtatte planer og avtaler

Langsiktige mål og strategier for utviklingen fremgår av planene listet opp under. Mål og strategier tilknyttet disse planene kan anses som direkte styringssignaler til foretakets arbeid.

Relevant planverk

- Kommuneplan (arealdel og samfunnsdel)
- Klima- og energiplan (underplan til kommuneplanen)
- Kommunedelplan Sentrum (områdeplan for sentrum)
- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv
- Budsjett og handlingsplanen (årlige vedtatt planer)
- Temaplan for boligutvikling og boligsosialt virksomhet
- Boligtypeprogram
- Skolebehovsplan
- Strategiplan for barnehager

Leieavtaler og avtaler for levering av tjenester

- Husleieavtaler
- Bruksrettsavtaler
- Renholdsavtaler (daglig og periodisert renhold)
- Driftsavtaler (systematisk ettersyn og drift av bygningsmassen)
- Vedlikeholdsplaner (aktivitetsplan over disponering av vedlikeholdsbudsjettet)

Relevante lovverk og endringer

EU-kommisjonen har utarbeidet en ambisiøs energiplan kalt REPowerEU som ble presentert mai 2022. EU ønsker å innføre krav om solcellepaneler på både private og offentlige bygg. Dette er presentert som et lovforslag. EU-kommisjonen ønsker blant annet å gjøre installasjon av solenergi på taket obligatorisk for:

- Alle nye offentlige og kommersielle bygg med bruksareal over 250 kvm innen år 2026
- alle eksisterende offentlige og kommersielle bygninger med bruksareal over 250 kvm innen år 2027
- Alle nye boligbygg innen år 2029

Det foreslås også vedtak om lovbestemmelser som skal sikre at alle nye bygninger er klare for installasjon av solenergi.

Budsjettpremisser

Investeringsplanen er å anse som et budsjettpremiss for foretaket. I planen fremkommer bevilgninger gitt til konkrete tiltak som styres etter kvalitet, fremdrift og økonomi. Flere av investeringsprosjektene går over flere år. Det rapporteres i form av månedsrapporter til styret og i økonomirapporter til kommunestyret på alle investeringsprosjektene gjennom året.

I forbindelse med implementering av kommuneplanens samfunnsdel og de nye overordnende måle, vil det bli startet et arbeid med å utforme mål/premisser som konkretiserer hva som skal oppnås.

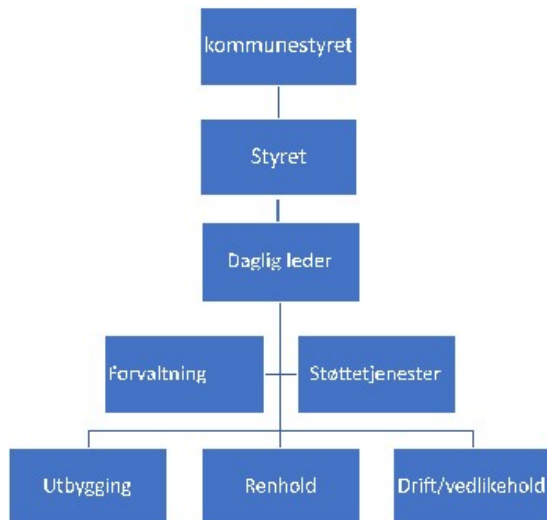
Organisering og styring

Nittedal-eiendom KF er et kommunalt eiendomsforetak opprettet 1.1.2010. Foretaket ledes av et profesjonelt styre som rapporterer direkte til kommunestyret. Et kommunalt foretak er ikke et eget rettssubjekt og er en del av konsernet Nittedal kommune.

Organisasjonskart

Foretakets ansvarsområder er:

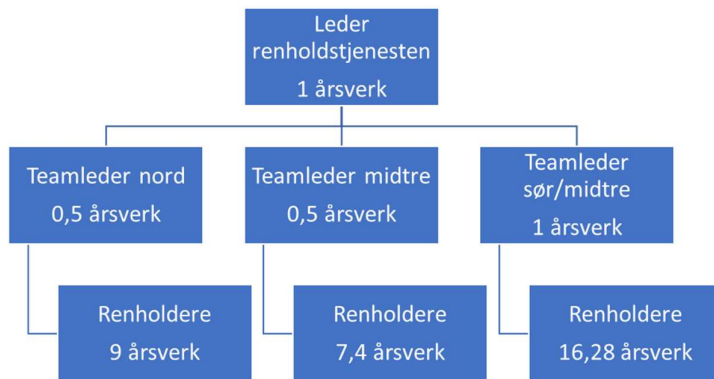
- Forvaltning og utleie av kommunal bygningsmasse (yrkesbygg og bolig)
- Leverer driftstjenester til Nittedal kommune (teknisk drift, vedlikehold og renhold)
- Ivareta byggherrefunksjonen i byggeprosjekter
- Ivareta grunneierrollen for eiendommene
- Forvalte og ivareta kommuneskogen



Eiendomsforetaket består av 65 årsverk fordelt på 70 ansatte. Foretaket er organisert slik diagrammet over viser. Daglig leder rapporterer til styret som igjen rapporterer til kommunestyret. Nittedal-eiendom KF er ikke underlagt rådmannen.

Under følger presentasjon av de ulike fagområdene.

Renholdstjenesten

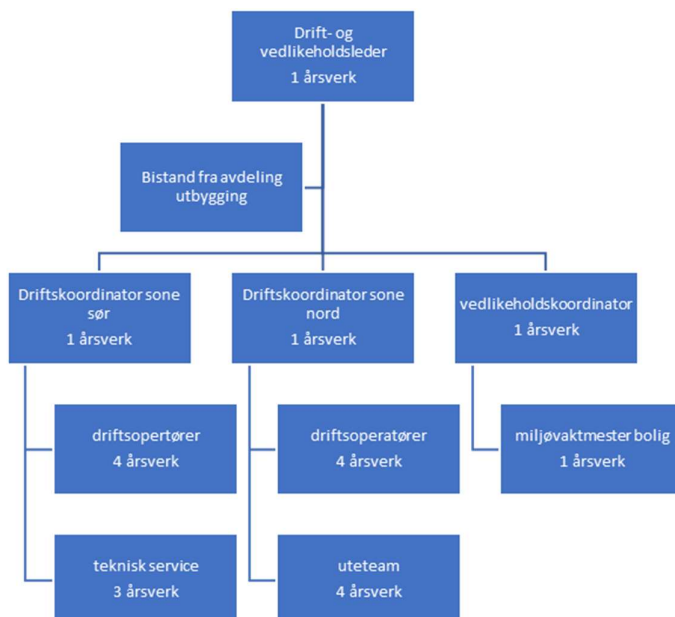


Det er inngått avtale med alle virksomhetene som definerer hva foretaket leverer av renholdstjenester. Renholdet utføres etter definert renholdstegning for bygget. Daglig renhold utføres etter behovstilpasset og periodisk renhold. Tak og gardinvask inngår ikke, men kan bestilles som tilleggstjeneste.

Renholdskvaliteten følges opp ved bruk av standarden NS Insta 800. Dette er et måling- og kvalitetssikringssystem som skal dokumentere at en avtalt kvalitetsstandard innen renhold er oppnådd. Kvalitetssikringen baseres på visuell inspeksjon.

Renholdet utføres av egne ansatte i kombinasjon med maskinelt utstyr. Det brukes vaskeroboter i Lihallen, Rotneshallen, Elvetangenhallen, Hakadalshallen og Slattumhallen disse bidrar til at renholderne kan utføre mere renhold på et større område. Det brukes desinfiseringsmaskiner til Døli- pleie og omsorgssenter og Skytta bo- og servicesenter. For øvrig brukes det gulvvaskemaskiner og roboter i alle størrelser som rengjør og vedlikeholder gulvene i alle bygg. Det blir et godt resultat og kvaliteten på renholdet blir bedre. Det blir mindre belastning på renholderne ved å kombinere manuelt renhold og maskinbruk og det effektiviserer driften.

Drift og vedlikehold



Byggene inndeles i to soner hvor det vil være 4 driftsoperatørstillinger i hver sone ledet av en driftskordinator. Driftskoordinatorene plasseres sentralt i hver sone hvor de da enkelt får tett/daglig oppfølging av driftspersonellet samt kort avstand til byggene i sonen. Driftskoordinatorene skal også kunne overløpe driften i sin sone ved sykdom. Teknisk service og uteteam tilhører også i de to driftssonene. Det er fornuftig da begge teamene jobber tett sammen med driftsoperatørene ute på bygningsmassen.

Teknisk service har spisskompetanse på drift av tekniske anlegg og overvåker og følger disse opp. De utfører endel service på anleggene og noe vedlikehold og de drifter bassengene. I tillegg er de en støttegruppe for de øvrige driftsoperatørene på drift av tekniske anlegg.

Uteteamet i et tettere samarbeide med driftsoperatørene og bedre utnyttelse av utstyr, har fått til god drift og oppfølging av uteområdene. Større arbeidsoppgaver utføres i team noe som er mer effektivt.

Vintervedlikeholdet kjøpes fra kommunalteknisk drift for de store områdene, mens uteteamet og driftsteamene håndterer mindre områder, inngangsparti og rømningsveier.

Vedlikeholdskordinator vil fokusere på vedlikehold av boliger og formålsbygg.

I 2022 er de to ansatte i vedlikeholdsteamet overført til driftsteam og uteteam. Samtidig er vedlikeholdsteamet lagt ned som funksjon. Årsak til det er flere. I utgangspunktet var allerede svært mye av vedlikeholdet utført via kjøpte tjenester, samtidig er det utfordrende å rekruttere til driftsstillingene. Prosessen er gjennomført sammen med de berørte ansatte og tillitsvalgt.

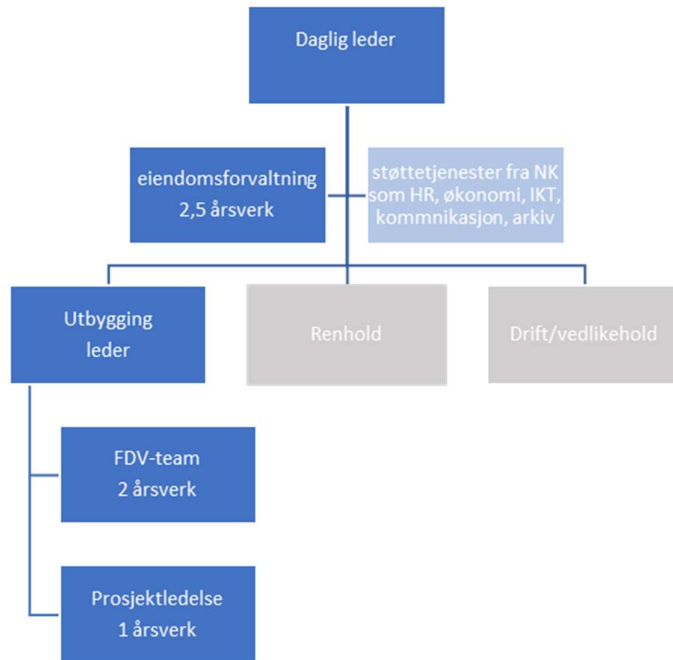
Det er inngått avtaler med alle virksomhetene som definerer hva foretaket leverer av daglig og periodisert drift- og vedlikehold i bygningsmassen.

Det er over tid investert i maskiner, kjøretøy og utstyr for å effektivisere driften. Bygningsmassen blir stadig mer teknisk komplekse og stiller høyere krav til den tekniske kompetansen hos driftsoperatørene. Alle driftsoperatørene har gjennomført fagopplæringen i byggdrufter. De ansatte har også fått opplæring i flere fagområder slik at de kan utføre flere oppgaver selv eller i fellesskap.

Oppfølging av energiforbruket er en kontinuerlig og viktig oppgave. Garantiperioden for å sikre effekt av enøktiltakene gjennomført i EPC-prosjektet tilbake til 2018 har vært gjennomført med kjøp av oppfølgingskompetanse fra entreprenøren i samarbeid med driftsoperatørene. I 2023 ser vi behovet for å heve fokus på dette området ytterligere og styrke kompetansen i egen organisasjon. Det planlegges for å gjøre om en av stillingene i teknisk service til en energileder som følger opp energiforbruket og vurderer flere energibesparende og lønnsomme tiltak i bygningsmassen for å få energiforbruket ytterligere ned.

Optimalisering av driften i ny bygningsmasse tar tid. Slattumhallen har prøvedrift første året etter overtakelse av bygget. Det betyr at vi ikke tar over driften av tekniske anlegg før etter endt prøvedrift. Det gir trygghet og sikrer at entreprenøren lukker eventuelle oppstarts feil og prøvedriftsperioden benyttes også av driftsoperatøren for å bli kjent med og lære seg driften av de nye anleggene.

Administrasjon og utbygging



Eiendomsforetaket har ulike roller og ansvar og representerer kommunen som grunneier, forvalter bygg/boliger og kommuneskogen og er byggherre i byggeprosjekter. I dette ligger også kjøp og salg av eiendom.

Eiendomsforvaltning er tredelt og består av følgende:

- Vedlikehold og drift av eiendommene samt kommuneskogen
- Forvaltning av eiendomsretten til eiendommene, dvs å ivareta rettigheter og plikter som eieren har etter lov og inngåtte avtaler (leie- og festeavtaler mv), samt forholdet til brukere/leietakere, naboer osv.
- Strategiske forvaltning, som omfatter forvaltning av kommunens nåværende og fremtidige eierinteresser tilknyttet eiendommer, som innebærer å tilrettelegge for at det finnes tilstrekkelig kommunale tomter/eiendommer til å ivareta den kommunale tjenesteproduksjon og å tenke strategisk og langsiktig i forhold til bruk og utvikling av egne eiendomsressurser. Aktuelle virkemidler er strategiske kjøp og salg for å dekke behov og avhending av tomter/eiendom, som ikke antas å ha strategisk nytte for kommunen. Likeledes omfattes utbyggingsavtaler, hvor foretaket også er representert ved inngåelser av slike.

Eiendomsforetaket kjøper støttefunksjoner fra Nittedal kommune. Det omfatter HR, lønn, økonomi, advokatbistand, IKT, kommunikasjon, servicetorg/telefoni, arkiv og post.

Utbygging

Bemanningen er på 2 interne prosjektledere inkl leder og 2 medarbeidere innenfor FDV. I tillegg kjøpes det inn prosjektledertjenester for byggeprosjekter etter behov.



Bilder av utvidelse av Rotneshallen med tribuner og nytt inngangsparti, basishall turn i Slattumhallen og Støyskjerm Åneby barnehage. Bilde: Aud Berit Wikstrøm, Kjell Saupstad og Jan-Erik Söderberg.

Hensikten med FDV-teamet er høyere fokus på effektiv drift og vedlikehold av bygningsmassen til foretaket, ved å sikre god dokumentasjon. Dette gjelder både for eksisterende bygg og for nye bygg. Det søkes å gjøre dokumentasjonen tilgjengelig digitalt til de som trenger det, når de trenger det. Bakgrunnen for at dette teamet er organisert sammen med prosjektledelsen, er for å sikre fokus på dette fra planleggingen av de nye byggene. Det er også etablert et samarbeide med renhold og drift/vedlikehold da disse gruppene er brukerne av FDV-systemene i det daglige.

Den interne prosjektledelsen og FDV-teamet følger også opp konkrete vedlikeholdsoppgaver fra vedlikeholdsplanen i samarbeid med drift og vedlikeholdsleder.

Utfordringer og tiltak

For den kommende periode vil eiendomsforetaket fortsette kursen som er staket ut, men vil sett i lys av den økonomiske situasjonen, vurdere om nivå på tjenester, ambisjoner og målsetninger kan justeres med sikte på mer effektive tjenester.

Utfordringsbildet

Under følger en punktvis oversikt over de største utfordringene som preger foretaket i 2023.

- Den økonomiske situasjonen
 - høye byggepriser og materialkostnader i markedet
 - høy lønns- og prisvekst, med høye energikostnader
- Ressurssituasjonen i foretaket
 - Generasjonsskifte, mange med høy alder som går av med pensjon i løpet av de nærmeste årene
- Etterbruk av fraflyttet bygningsmasse
- Implementering av nye styringsrammer
 - FNs bærekraftsmål
 - kommuneplanens samfunnsdel og arealdel
 - Nittedal kommunens nye målbilde og satsingsområder
 - organisasjonspolitik og kompetansestrategi
- Implementering av nye dataverktøy
 - FDV -systemet Autility
 - elektronisk avvikssystemet Compilo

1. Profesjonell og strategisk eier

God eiendomsforvaltning oppnås gjennom porteføljestyring, som innebærer en helhetlig forvaltning av formålsbygg og boliger. Det handler om å utnytte porteføljen optimalt for å dekke kommunale behov. Noen ganger innebærer det salg og avvikling av eiendommer, andre ganger vedlikehold av eiendommer som skal beholdes, eller nybygging når dette er påkrevet.

Foretaket eier og forvalter kommunes utleieboliger på en slik måte at boligmassen er tilpasset kommunens ulike behov og kapasitet for boliger til vanskeligstilte. Kommunen må skaffe til veie boliger for å dekke de ulike behovene ved å kjøpe, bygge eller leie boliger i markedet. Dette arbeidet er en viktig del av den boligsosiale handlingsplanen.

Strategisk eiendomsutvikling omfatter kjøp, utvikling og salg av eiendom. Dette er et viktig virkemiddel og kan være et bidrag i forhold til finansiering av fremtidige investeringer.

- **Grunnerverv**

Eiendom er sentralt i kommunens produksjon av velferdstjenester og i samfunnsutviklingen. Gjennom å skaffe riktige og effektive lokaler og gjennom forvaltning og utvikling av fast eiendom bidrar virksomheten til verdiskapning. Eiendomsutvikling vil også være katalysator og strategisk virkemiddel i sentrum-, steds- og boligutvikling.

- **Forvaltning av kommuneskogen**

Forvaltning av kommuneskogen skal baseres på landskapsøkologiske prinsipper og planer. Skogen skal forvaltes bærekraftig. Ved skogskjøtsel skal en fremme et variert skog- og landskapsbilde, sikre livsmiljøet for planter og dyr samtidig som skogproduksjonen ivaretas.

Skogskjøtsel utføres fra 2023 som gjennomhogst. Gjennomhogst anses som en mer miljøvennlig skogsdrift enn flatehogst, hvor anslagsvis halvparten av trærne vil gjenstå etter hogst. Større og utvokste trær hugges, mens ny foryngelse og yngre trær las stå. Slik vil skogen driftes og bevares, samtidig som at gjennomsnittsalderen for trærne vil falle. Dette reduserer påvirkningen hogsten har på klimagassutslipp og arts mangfoldet. Kommuneskogen vil på denne måten driftes med større hensyn til biologisk mangfold og friluftsliv. Trærne som settes igjen fanger opp mest mulig av sollyset gjennom fotosyntesen, uten at trærne står tett slik at de konkurrerer mot hverandre. Dette skal i teorien bidra til god kvalitet på virket som produseres i de gjenstående trærne. Ideen er at de beste trærne for videre vekst fristilles, slik at de fort oppnår høy verdi. Gjenstående skog etter gjennomhogster kan ha utfordringer i forhold til stabilitet, da reduksjon i skogens tetthet øker eksponeringen fra vind og snø på enkelttrær. Grunneier er generelt ansvarlig for trær som faller ned, og det vil derfor kreves oppfølging av skogen for å avdekke trær som er utsatte for vær og vind. En annen utfordring er å være påpasselig ved skogsdrift slik at de øvrige trærne ikke skades. Klimagassavtrykket fra denne type skogsdrift er uavklart, men det er ventet lavere klimagassutslipp ved at skogen bevares i større grad, og at skogbunnen eksponeres for mindre sollys. Det er ikke budsjettrett med hogst i 2023.

Skjøtsel av skogen og kommunens friareal skal bidra til å redusere ødeleggelsen av habitater, hindrer lokal utryddelse av truede arter, stanser tap av biologisk mangfold og hindrer spredning av fremmede arter. I 2023 skal et skogområde utredes for muligheten for tilbakestilling til myr.

To områder i kommuneskogen er sikret gjennom ordningen «Statlig sikra friluftsområder». En skogteig i Holum skog er foreslått til «frivillig vern» og det forventes tilbakemelding fra statsforvalter om verneforskriften som skal utarbeides for dette området. Det er registrert at bevilgningen til verving av

skog er avkortet med 350 mill kr i statsbudsjettet for 2023. Konsekvensen dersom forslaget vedtas blir trolig at det vil ta lenger tid å få avklart muligheten for verning av denne skogsteigen. Forslaget om verning av skogen er tenkt presentert på nytt for kommunestyret når arbeidet er kommet lenger bl.a. knyttet til verneforskriften som er under utarbeidelse.

Eiendomsforetaket kjøper skogbruksforvaltning fra Viken skog. Det er inngått ny avtale om skogbruksforvaltning i 2022, basert på gjennomhogst og delmålene knyttet til skogforvaltning i forslaget til ny samfunnsdel.

- **Salg av eiendom**

I utarbeidelse av kommuneplanens arealdel, er det spilt inn salg av enkelte kommunale eiendommer. I arbeidet med å vurdere etterbruk av Hagen og Kirkeby skole, er salg også vurdert. Beslutning tas først i behandling av kommuneplanen.

Boligporteføljen vurderes løpende i forhold til egnethet og hensiktsmessighet. Uegnete leiligheter blir solgt fortløpende i henhold til vedtatt salgsrutine.

Salgsinntekter kan være et bidrag i forhold til finansiering av investeringsprosjekter og til gjenanskaffelse av boliger når det selges bolig.

- **Kontroll med at vi har seriøse aktører på kommunes byggeplasser**

Foretaket forholder seg til *seriøsitetskrav til bruk i bygg- og anleggskontrakter*, som er anbefalt av Fellesforbundet, Byggenæringens Landsforening (BNL), Kommunesektorens interesse- og arbeidsgiverorganisasjon i Norge (KS) og Direktoratet for forvaltning og IKT (Difi). Offentlige oppdragsgivere er anbefalt å bruke disse kravene, fordi en lik praktisering vil bidra til forutsigbarhet og sikre seriøsitet i offentlige bygg- og anleggsprosjekter.

For å styrke og forenkle oppfølgingen av seriøsitetskravet i utsatte bransjer der Nittedal-eiendom KF er oppdragsgiver/byggherre, er Oslo kommunens HMSREG tatt i bruk som et digitalt hjelpemiddel. Dette er et ledd i SHA-arbeidet for å ivareta påseplikt, bestemmelser i byggherreforskriften og oppfølging av seriøsitetskravet i kontrakter med leverandører. I tillegg benyttes Nittedal kommunes egne utarbeidede krav og rutiner for oppfølging av lønns- og arbeidsvilkår, som er basert på Arbeidstilsynets anbefalinger og mal fra Difi.

HMS-reg gjennom integrasjon til adgangskontrollsystemer eller egen mobilapp, gir oversikt over anleggslokasjoner med kontroll på leverandører og mannskap som er tilstede. Dette sikrer ryddige arbeidsforhold med kontroll på at alt mannskap er ansatt hos godkjente leverandører. Dersom det skjer ulykker eller avdekkes irregulariteter, gir systemet umiddelbar oversikt over byggeplasser, leverandører og mannskaper gjennom dette digitale systemet.

HMS-REG bidrar til:

- Bedre oversikt over entreprenører og deres mannskaper på byggeplass
- Antall ledd underentreprenører
- Enklere kontroll av kontrakt og seriøsitetskrav
- Lettere oppfølging av kontraktens bestemmelser om lærlinger (7%) og fagarbeidere (40%)
- Sikrer at alle har godkjente HMS-kort
- At foretaket er registrert i StartBank, dvs har all dokumentasjon på selskapet i orden.

HMS-REG er benyttet på byggeprosjektene Nittedal u-skole med terapibasseng og totalprosjektet på Elvetangen og benyttes for oppføring av Slattumhallen. Intensjonen er at systemet skal tas i bruk i alle byggeprosjekter hvor Nittedal-eiendom KF er byggherre.

2. Effektiv arealutnyttelse

Bygningsmassen til kommunen

Bygningsmassen i areal er presentert i ulike bygningskategorier under. Dette er gjort over flere år slik at endringer i arealutviklingen fremkommer. Fra 2019 er det skilt på eid og leid areal fordi andel innleid areal har økt raskt over kort tid.

- **Fordeling av areal**

Alle areal i tabellen under er oppgitt i brutto areal kvm.

For 2023 skjer følgende endringer i bruttoareal:

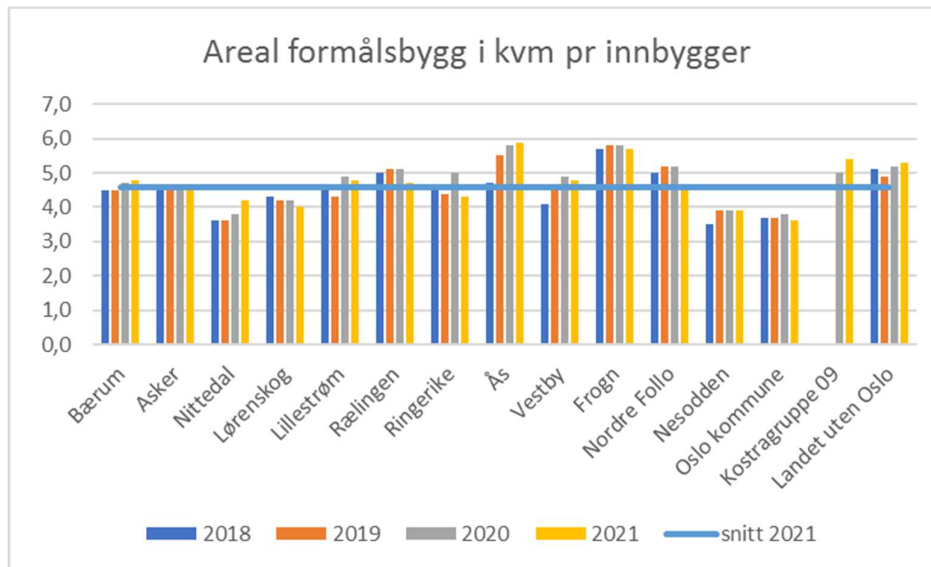
Moduler Rotnes skole 700 kvm, utløp av festeavtalen for Skysetveien 9 medfører overtakelse av bygningsmasse på 458 kvm.

Bygningstype	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Endring 2023		
	totalt	totalt	totalt	totalt	totalt	totalt	totalt	totalt	totalt	leid	eid	totalt
Skoler	46 815	46 815	47 215	47 110	47 776	47 448	50 636	58 584	58 409	700		59 109
Idrett og kultur	12 420	12 420	12 420	16 135	14 257	13 454	14 554	19 005	22 639			22 639
Kirkebygg			1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195	1 195			1 195
Barnehage	2 438	2 438	2 860	2 860	3 316	3 350	3 350	3 350	3 350			3 350
Institusjon/helsebygg	15 782	15 782	18 517	18 968	18 994	19 879	19 879	19 954	20 220			20 220
Administrasjon	8 019	9 589	9 589	10 370	12 600	12 600	12 600	12 600	12 600			12 600
Boliger	12 057	12 057	12 057	13 048	13 772	13 842	13 842	13 842	13 947			13 947
Totalt areal	97 531	99 101	103 853	109 686	111 910	111 768	116 056	128 763	132 360	700	458	133 518

Tallene i tabellen er ikke korrigeret for areal for Kirkeby skole (5444), Hagen skole (3377) og 1880-bygget (580). Totalt 8 401 kvm.

KOSTRA-tall

KOSTRA-funksjonene som ligger i begrepet formålsbygg er: F130 Administrasjonslokaler, F221 Førskolelokaler, F222 skolelokaler, F261 Institusjonsbygg, F381 kommunale idrettsbygg, F386 kommunale kulturbygg.



Samlet areal pr kvm eid og leid areal.

Slik bildet over viser har arealet økt endel i 2020 og 2021 og er en konsekvens av bygging av Nittedal u-skole, Elvetangen skole/hall/bassenger og Slattumhallen.

Arealeffektivitet

Det billigste arealet er det som ikke er bygget, hver eneste kvadratmeter foretaket driver koster leietaker i størrelsesorden 700 – 1400 kr/m²/ år. I tillegg kommer nedbetaling av investert kapital som antas å ligge i størrelsesorden 1000 kr/m²/ år.

Forvaltnings- og driftskostnaden for en kvadratmeter kommunal bygningsmasse koster i størrelsesorden 2000 kr/m² pr/år, avhengig av type formålsbygg.

Arealeffektivitet er avhengig av to forhold. Hvor arealeffektivt foretaket er i stand til å bygge og hvor arealbevisste leietaker/bruker er når behovene beskrives.

For å oppnå arealeffektive bygg er et godt hjelpemiddel å benytte arealnормer for ulike formålsbygg. Manglende arealnормer gjør at det kan være utfordrende å se hva som er kostnadsoptimalt areal. Det er likeledes fornuftig å innføre en kvalitetssikret beslutningsprosess i forbindelse med bestillinger av nye arealer.

- **Normer for ulike formålsbygg**

For enkelte formålsbygg foreligger det arealnормer som kan benyttes for bygging av nye areal eller for å vurdere arealeffektiviteten i bygningsmassen.

- For skolebygg har kommunestyret vedtatt anbefalte arealnормer (skolebehovsplan).
- For barnehagebygg følges statlig anbefalt norm for leke- og oppholdsareal.
- For institusjonslokaler og sykehjem ligger Husbankens satser og arealkrav til grunn.
- For Idrettsbygg følges arealkrav stilt for godkjenning av spillemidler.
- For administrasjonslokaler. Statsbygg har utviklet en arealnорм for kontorlokaler som sier følgende: «For framtidige statlige kontorlokaler og for kontordelen i bygg til virksomheter med arealkrevende formål fastsettes en arealnорм på 23 kvm BTA per ansatt. Dersom det er behov

for å gå utover normen, må det begrunnes særskilt i funksjonsbeskrivelsen.» Hvorvidt denne normen skal overføres til Nittedal må besluttes, men det kan være fornuftig å benytte normen som et utgangspunkt når det bygges administrative funksjoner i bygg uten definerte arealnormer.

- **Benchmarking av arealbruk i kommunene**

Osloregionettverket i regi av Norsk kommunal teknisk forening (NKF), som består av alle kommunene rundt Oslo, er i gang med å sammenligne arealbruken for ulike formålsbygg i de ulike kommunene. I tillegg har nettverket utarbeidet rapporten "arealeffektivitet i kommunene hvorfor og hvordan". Bakgrunnen for at dette arbeidet er igangsatt kan forklares utfra flere parametere, økonomi, klima og miljø. God arealstyring og god arealbruk er positiv for alle parameterne.

- **Oppfølging av nye byggeprosjekter**

Det er viktig at arealbruk vurderes godt i kommende byggeprosjekter som nybygg og rehabilitering, slik at man oppnår arealeffektive bygg. I kommuneplanens samfunnsdel står det: Kommunens bygningsmasse skal utvikles og forvaltes på en effektiv måte for å minimere arealbehovet. samlokalisering og flerbruk skal vektlegges. Kommunale bygg og anlegg skal bygges med fleksible løsninger, slik at de kan endre ved nye behov.

- **Oppfølging av boligtypeprogrammet**

Det er 30 år siden HVPU-reformen ble innført og flere av boligene fra den gang er nå lite egnet. Boligtypeprogrammet skal bidra til å svare ut disse utfordringene. Det er igangsatt arbeidet med regulering og prosjektering av et nytt kommunalt bofellesskap på den kommunale tomta i Svartkruttveien. Det er avsatt midler i investeringsplan til ombygging av bofellesskapene i Myrveien og Ulvefaret. Dette er i tråd med vedtatt boligtypeprogram. Som følge av prisvekst i markedet og usikkerhet knyttet til statlige investeringstilskudd må det legges frem sak for kommunestyret før investeringene iverksettes slik at en får belyst de økonomiske konsekvensene.

- **Etterbruk av fraflyttet bygningsmasse**

Kirkeby skole og Hagen skole

Sak om etterbruk av skolene var til politisk behandling i mai 2021. I etterkant av vedtaket er det igangsatt arbeid med et mulighetsstudium. Arbeidet er delvis slutført basert på de behov som var kjent i 2021. Mulighetsstudiet har samtidig vist at store omstillinger som dette har lang modning i organisasjonen og det er flere forhold som skal vurderes grundig. I tillegg har det kommet nye innspill og behovene har forandret seg. Det gjenstår fremdeles endel arbeidet med å vurdere etterbruk og det tar sikte på å legge frem en sak parallelt med behandlingen av kommuneplanen våren 2023.

Skysetveien 9

Nittedal kommune eier eiendommen Skysetveien 9. Det har vært barnehage drift på eiendommen siden 90-tallet. Bygget er oppført på kommunal grunn, som er bortfestet til barnehageeieren. Skyset barnehage ble nedlagt sommeren 2021, som en følge av at kommunen ikke forlenget festekontrakten. ved avvikling skal bygningsmassen overdras kostnadsfritt til kommunen. I 2023 må det avklares hva som er fornuftig å gjøre med eiendommen og bygningsmassen. I dette ligger både vurdering av bruk til et fornuftig formål og salg av eiendommen.

- **Vurdering av arealbruk og arealbehov i rådhuskvartalet**

I samarbeid med rådmann er det satt ned et prosjekt som vurderer arealbruken i rådhuskvartalet med sikte på mer effektiv bruk for å unngå å leie inn arealer for tjenester som vurderes etablert sentrumsnært. Det vil bl.a. sett i lys av kunnskapen pandemien har gitt oss, bli vurdert om arealbehov til administrative funksjoner kan løses annerledes.

- **Helsehus med heldøgns plasser**

Rådmannen har gjennomført et mulighetsstudium som ble presentert i kommunestyret i juni 2022. Under behandlingen av denne saken ble det vedtatt at det videre arbeidet med helsehus skal samkjøres med kommuneplanarbeidet og utvikling av Nittedal sentrum. Det skal legges frem en prosjektrapport til kommunestyret i juni 2023 som skal svare ut arbeidet med helsehuset og de øvrige punktene i vedtaket fra saken i juni 22.

- **Rotnes skole**

Det er fra tidligere år satt av 2 MNOK for prosjektering av ny Rotens Skole. Det er i gang et mulighetsstudium for å vurdere alternative løsninger for ny Rotens skole som skal vurdere løsninger basert på;

- rehabilitering og utvidelse av eksisterende skole
- trinnvis utbygging av ny skole
- bygging av ny skole

Arbeidet med mulighetsstudiet vil pågå første halvår 2023. Resultat fra studiet vil bli lagt fram for kommunestyret i løpet av 2023. En ny skole vil tidligst kunne tas i bruk fra 2027/28.

Framskrivning av skolebehov i planperioden 2020-2030 tilsier at det vil være behov for øket areal fra 2022 og fram til 2029. Etablering av ny Rotnes skole vil ikke kunne løse arealbehovet på kort sikt, og det må derfor etableres midlertidige løsninger for arealknappheten de kommende årene. Dette kan være gjennom å ta i bruk andre skoler med ledig kapasitet, eller sette opp midlertidige arealer på eksisterende skole.

3. Profesjonell eiendomsutvikling

- Definerte ansvars- og rolleavklaringer i form av leieavtaler
- Synliggjøre økonomisk verdi av bygningsmassen
- Leverer konkurransedyktige tjenester
- Har gode økonomiske rammebetingelser
- Har fornøyde leietakere/brukere/ansatte/styre og eiere

Nittedal-eiendom KF leverer ulike tjenester til kommunen som renhold, drift og vedlikehold til prosjekt/byggeledelse for byggeprosjektene.

Det er utarbeidet en målsetning som lyder: **Nittedal-eiendom KF leverer tjenester til avtalt kvalitet til rett tid på en kostnadseffektiv måte.**

Driftskostnader til et bygg utgjør tre ganger byggekostnaden sett over byggets levetid!

Dette gjelder for alle bygg. Bygging av Nittedal u-skole beløper seg til 350 mill kr. Ut fra nøkkeltallet over kan det forventes at det vil koste 1 milliard kr å drifte den skolen gjennom levetiden på 30 år. En stor utfordring i driftsfasen er å få tilgang på byggenes digitale informasjon på en hensiktsmessig og enkel måte. I dag brukes det mye tid på å lete og spore opp nødvendig datainformasjon når man skal løse ulike arbeidsoppgaver og lukking av avvik. Gevinsten av å gjøre digital informasjon tilgjengelig, kan fort gi store økonomiske besparelser. I tillegg vil tilgang til informasjon og data fra planlegging, prosjektering og bygging være med på å skape verdi og innovasjon i driftsfasen. Dette kan være et viktig bidrag for at Norge klarer FNs bærekrafts mål 7,8,9,11,12 og 17.



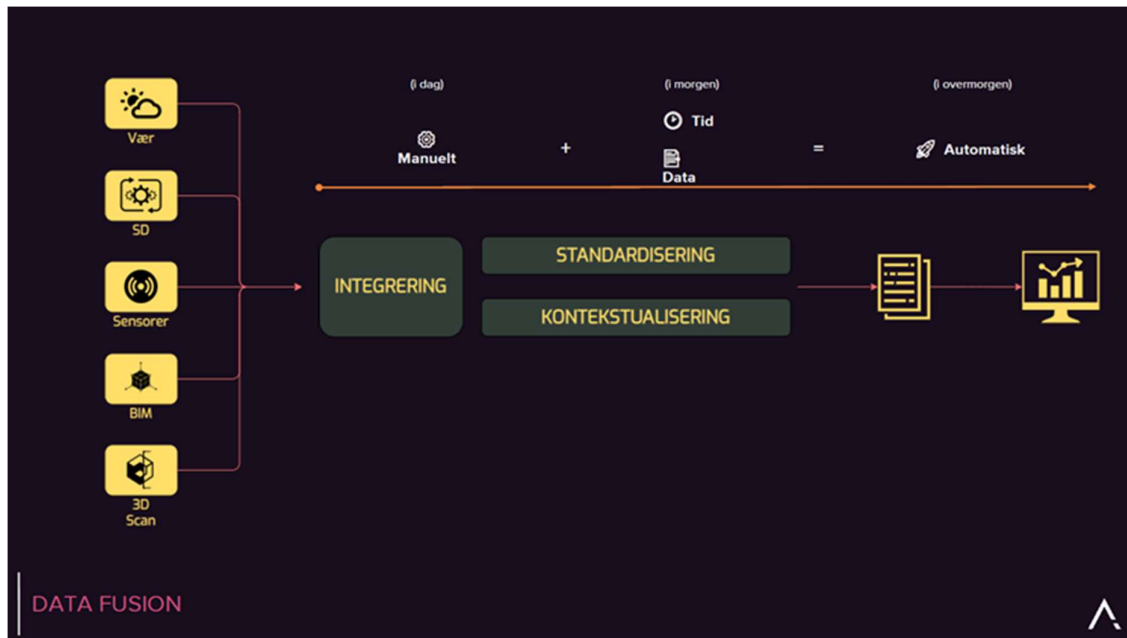
- **Smart Digital Eiendomsledelse**

Nittedal-eiendom KF har tatt initiativet til et samarbeidsprosjekt med NHOs program for leverandørutvikling (LUP) for å utvikle et fremtidsrettet FDVU-system. I den prosessen har flere av de store offentlige oppdragsgivere og private støttespillere innen innovasjon, ønsket å delta i prosjektet. Smart digital eiendomsledelse er resultatet av dette initiativet. I fellesskap har gruppa henvendt seg til leverandørmarkedet og bedt de om å komme med forslag til hvordan offentlige virksomheter på en enkel måte kan nyttiggjøre seg av byggets digitale informasjon i driftsfasen.

Smart digital eiendomsledelse er i dag et nettverk med erfaringsutveksling på digitale utfordringer og deling av ideer og løsninger i regi av NKF. Nettverket består fremdeles av kommunale, fylkeskommunale og statlige aktører. Det vurderes i regi av NKF om det skal etableres flere tilsvarende nettverk for andre kommuner basert på modellen fra dette nettverket.

- **Implementering av Nytt FDV-system**

I et innovasjonsprosjekt er vi i gang med å utvikle et fremtidsrettet FDVU-system. I 2023 begynner arbeidet med å implementere systemet i bygningsmassen. Intensjonen med dette arbeidet har vært å gjøre digital informasjon tilgjengelig og skape verdi for forvaltning og drift av byggene. Et hårete mål er at byggene i fremtiden vil være autonome/selvdrivne.



Tidsreisen er slik bildet over viser at man går fra dagens manuelle drift til automatisk drift i fremtiden, ved å systematisere digital informasjon og gjøre den tilgjengelig i alle byggets faser.

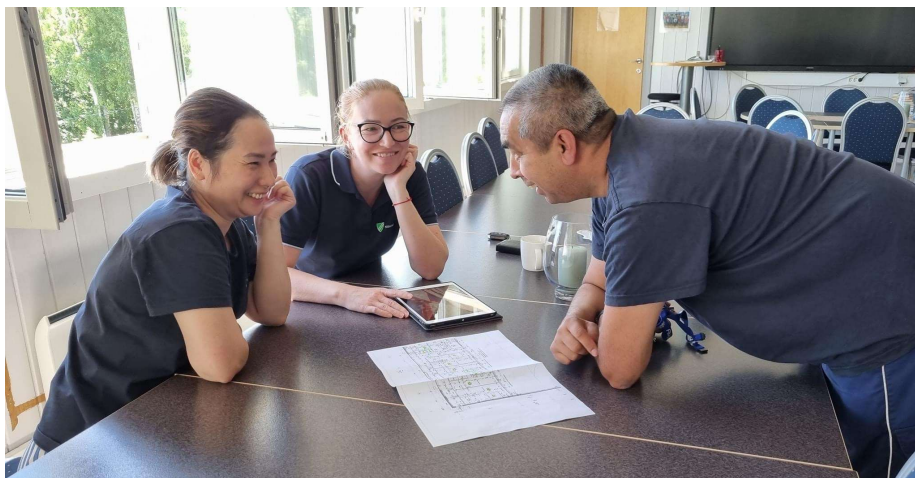
- **Optimalisering og digitalisering av driften**

Foretaket har over flere år jobbet med optimalisering av driften. Det er viktig å ha mulighetene i fokus og ikke begrensningene, for å lykkes med å finne de gode løsningene. Optimalisering av driften er en kontinuerlig prosess. Et ledd i dette er å se mulighetene knyttet til hva teknologien og digitaliseringen kan brukes til og hvordan dette mulighetsrommet kan utnyttes bedre.

Det gjennomføres kalkulasjoner og vurderinger på hvordan oppgaver kan løses annerledes ved arealøkninger eller når noen slutter. I alle endringsprosesser involveres verneombud, tillitsvalgte og de berørte medarbeiderne.

Ved bruke av Insta 800 skal det leveres en renholdskvalitet etter avtalt kvalitetsprofil. Utførte kontroller og tilbakemeldinger fra brukerne, har vist at det leveres en høyere kvalitet enn avtalt. Det er iverksatt tiltak for å redusere kvaliteten ned til avtalt nivå.

Vi har blitt mer effektive ved å ta i bruk digitale løsninger og vi jobber smartere enn tidligere. Renholderne får jevnlig opplæring i bruk av utstyr og maskiner. Det prioriteres maskinkjøring, støvsugerroboter på teppegulv, og bruk av vedlikeholdsvennlige metoder for gulvbehandling. Renholderne lærer å kvalitetsvurdere eget arbeid ved å gjennomføre egenkontroller, for å levere riktig kvalitet. Renholderne var tidlig ute med I-pad og digital renholdspaner. De digitale renholdsplanene gir renholderne en oversiktlig plan over områder og arbeidsoppgaver, samtidig som at utført arbeid blir dokumentert. Digitale renholdsplaner bidrar også til en mer effektiv kvalitetskontroll. Avviksmeldinger sendes via I-pad. Det brukes desinfeksjonsmaskiner på sykehjem og vaskeroboter i idrettshaller. I enkelte av idrettshallene benyttes det klister som er utfordrende å fjerne, mye av effekten av robotene blir brukt til å fjerne klister.



Gjennomgang av renholdsplaner for Slattumhallen. Bilde: Aud Berit Wikstrøm

Foretaket benytter elektronisk hjelpemidler for å dokumentere arbeidsoppgaver. Dette sikrer en bedre tjenesteleveranse til brukeren og gir en bedre informasjonsflyt og tilgjengelighet for våre mobile medarbeidere. Rutinene er systematisert slik at alle driftsoperatører har de samme oppgavene tilpasset hvert bygg, det gir en gevinst i form av tid. Avvik generer automatisk oppgaver som krever handling som sikrer utførelse og oppfølging. I tillegg er det et godt verktøy for kontroll, dokumentasjon og oppfølging av internkontrollforskriften. Systemet kvalitetssikrer våre forpliktelser i driftsavtalen med virksomheten. Intervaller på kontroller for ulike fag gjennomgås regelmessig og tilpasses bygget, levetid på komponenter og forskriftskrav. Det nye FDV-systemet vil ivareta dokumentasjonen av disse driftsoppgavene og de ansatte skal jobbe utfra ny plattform. Det medfører at flere digitale systemer vi i dag benytter blir overflødige.

- **Implementering av Compilo**

Compilo er kommunens kvalitets- og internkontrollverktøy. Anskaffelsen er forankret i kommuneloven og krav om internkontroll. Compilo inneholder en samling av nødvendige styringsdokumenter og alle prosedyrer/rutiner og retningslinjer. Et viktig grensesnitt å gå opp er forholdet mellom fagsystemer og Compilo knyttet til lagring og oppbevaring av dokumentasjon.

I tillegg inneholder Compilo modulene:

- kommunens avvikssystem
- verktøy for risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)
- Årshjul

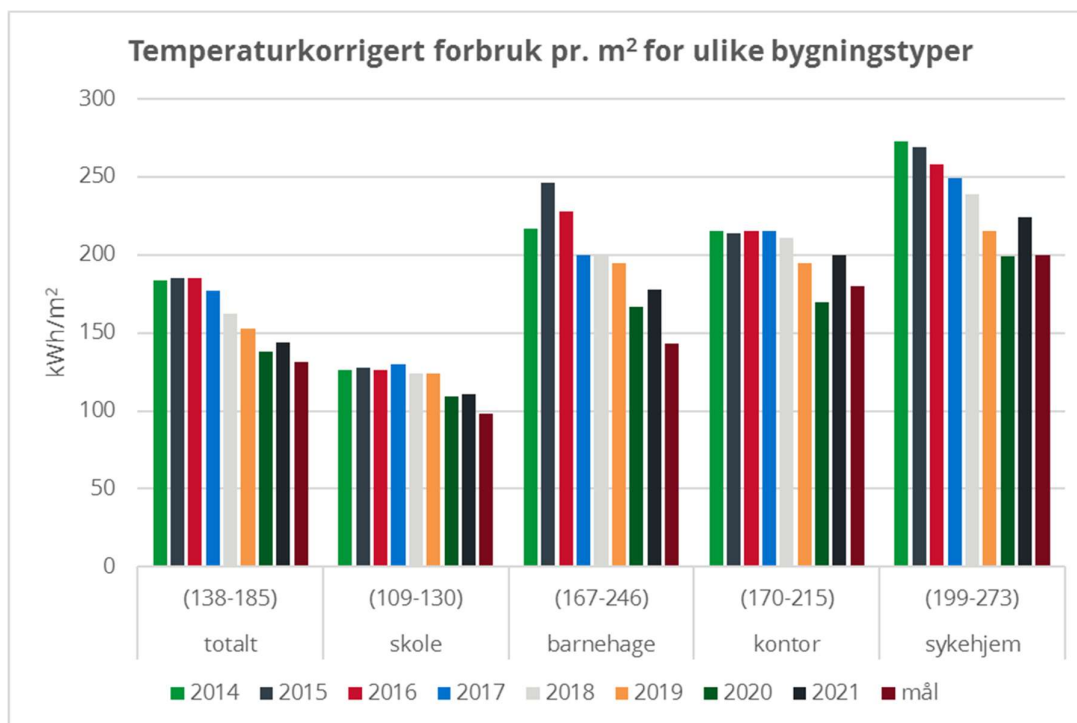
Nittedal-eiendom er i startfasen av å implementere Compilo som et kvalitets og internkontrollsystem. Arbeidet igangsettes på tampen av 2022 og vil pågå gjennom 2023.

- **Miljøledelse**

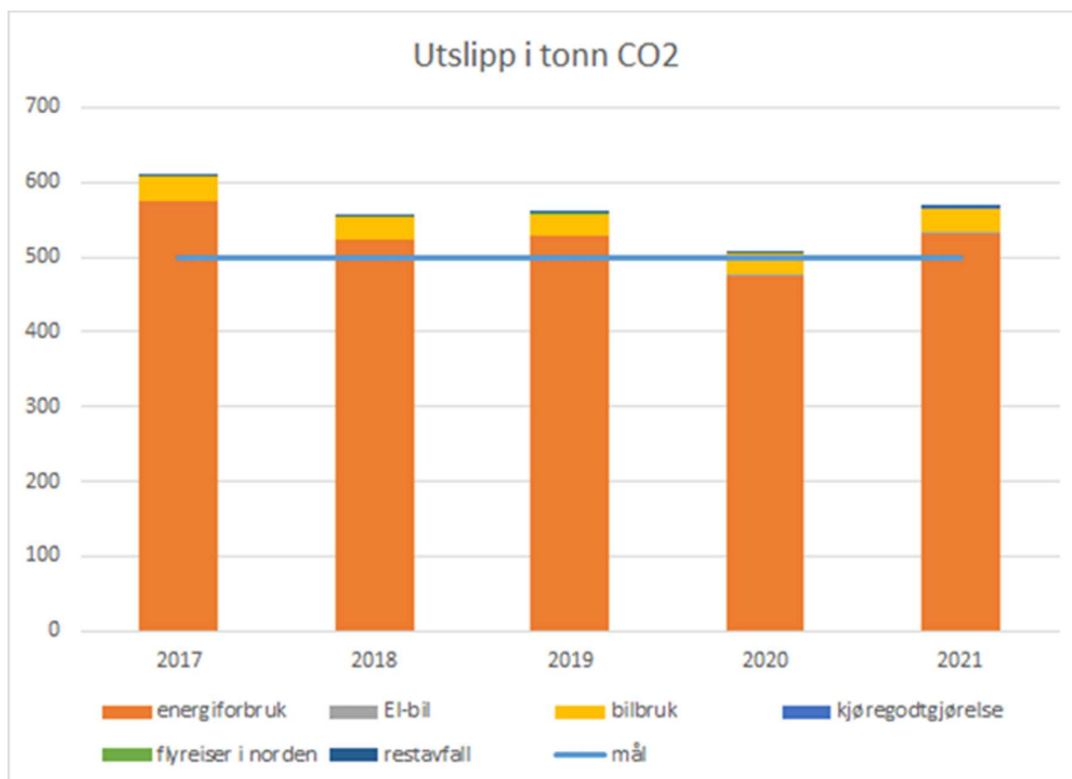
Foretaket er miljøfyrtårnsertifisert. Et sentralt begrep i dette er miljøledelse som er et kontinuerlig arbeid med fokus på lønnsomhetsstrategi og omfatter; internkontroll, avfallshåndtering, transport, innkjøp og energibruk. Dette arbeidet er i tråd med kommunens klima- og energiplan.

I 2023 vil Nittedal kommune starte arbeidet med å sertifisere flere enheter og kommunale virksomheter. Nittedal-eiendom trekkes delvis inn i dette arbeidet for erfaringsutveksling og fordi det er

grensesnitt mellom foretaket og kommunens som skal ivaretas. Parallelt med dette skal Nittedal-eiendom re-sertifiseres i 2023.



I handlingsplanperioden er følgende målsetning fastsatt for energiforbruket.



I handlingsplanperioden er følgende målsetning fastsatt for CO₂ utslippet.

- **Energioppfølging i bygningsmassen**

Høyt fokus på energiforbruk og oppfølging av tekniske anlegg er viktig. Det ble gjennomført en stor satsing av ENØK-tiltak i form av et EPC-prosjekt i 2016-2018. I sak 5/17 ble det vedtatt å gjennomføre et EPC-prosjekt hvor det ble omdisponert 16 MNOK fra prosjektet ombygging av Sørli skole som finansiering av prosjektet.

Formålet med EPC-prosjektet er å oppnå en vesentlig, langsiktig og kostnadseffektiv reduksjon av energibruk og energikostnader i Nittedal kommunes bygningsmasse. Det er også en målsetning å opprettholde eller forbedre inneklima, redusere klimagassutslipp og andre negative miljøkonsekvenser av energibruk.

Total besparelse fra ferdigstilt prosjekt er på 3,9 Gwh/år og en total effektreduksjon på 844 kwh/h/år.

Måloppnåelse inkl korreksjoner per år har vært:

	2018	2019	2020	2021
Energibesparelse	1,9 Gwh/år (mai-des)	3,3 Gwh/år	3,5 Gwh/år	3,3 Gwh/år
Effektbesparelse	632 kwh/h	1065 kwh/h	614 kwh/h	550 kwh/h

For årene 2018-2020 ligger besparelsen innenfor garantien på 90% besparelse. For 2021 ligger besparelsen under garantert besparelse. Entreprenøren har betalt differansen mellom garantert besparelse og reel besparelse på ca. 0,2 mill kr.

For å oppnå forventet og ønsket effekt av besparelsene, jobbes det med optimal drift av alle anlegg. Samtidig som det skal leveres et godt og forsvarlig inneklima. Tett dialog med brukerne på de ulike stedene vil være viktig for å skape forståelse og sette fokus på energioppfølging. Det er viktig at også brukerne får opplæring, tar ansvar og opptrener energiklokt.

Den energien som er mest miljøvennlig er den som ikke brukes. Ut fra det perspektivet har energioppfølgingen fokus på å spare mest energi på de tidspunkter av døgnet hvor bygningsmassen ikke er i bruk. Det betyr at byggene skal ha en riktig innetemperatur slik at man opprettholder et godt inneklima når byggene brukes, men at vi har fokus på å redusere temperaturen og luftmengende når byggene ikke er i bruk.

Energioppfølgingen er en viktig del av energi- og miljøarbeidet i foretaket. Det benyttes ett web-basert energioppfølgingssystem (EOS) ukentlig til oppfølging av energiforbruket i alle formålsbyggene. Ved å følge opp forbruket systematisk medfører det at avvik avdekkes raskere og det blir tilsvarende iverksatt tiltak raskere. EOS-systemet er integrert i SD-anleggene for formålsbyggene.

For alle større bygg er det installert sentralt driftsanlegg for effektiv drift og oversikt av de tekniske anleggene i byggene. I tråd med klima- og energiplanen har også flere mindre bygg fått installert SD-anlegg for enklere og bedre styring av tekniske anlegg.

EPC-prosjektet er i garantifasen. Foretaket og leverandør samarbeider om avtalt besparelser. Det er etablert egne rutiner for service og kontrollpunkter for hvert bygg. EOS (energioppfølgingssystem) og SD-anlegg (sentralt driftsanlegg) følges opp jevnlig for å avdekke avvik og fortløpende iverksette tiltak for å lukke avvik. Det er gjennomført kurs i EOS og drift av varmeanlegg for å øke fokus og heve kompetansen hos driftspersonell. Basert på oppfølgingen av prosjektet fra 2018 til nå ønsker vi istedenfor å kjøpe oppfølgingstjenesten fra entreprenøren å bygge opp mer kompetanse i egen

organisasjon. Oppfølging av energiforbruket er en kontinuerlig og systematisk jobb hvor tiltak for å lukke avvik bør gjennomføres raskt. Det jobbes med å ansette en energileder som systematisk sammen med driftsoperatørene skal følge opp energibruken i byggene. Stillingen er tenkt finansiert fra midler vi i dag benytter til å kjøpe tjenesten fra entreprenør og ved å omdisponere/frigjøre en stilling.

I sak 83/22 vedtok kommunestyret: «*Nittedal-eiendom KF bes intensivere arbeidet med ENØK og innføring av framtidsrettede løsninger som reduserer energiforbruket. Dette for å ivareta klima- og miljøhensyn og for å redusere Nittedal kommunes energikostnader.*»

EU-kommisjonen har utarbeidet en ambisiøs energiplan kalt REPowerEU. EU ønsker å innføre krav om solcellepaneler på både private og offentlige bygg. Dette er presentert som et lovforslag. EU-kommisjonen ønsker blant annet å gjøre installasjon av solenergi på taket obligatorisk for:

- Alle nye offentlige og næringsbygg med brukbart gulvareal større enn 250 kvm innen 2026
- alle eksisterende offentlige og kommersielle bygninger med nyttig gulvareal større enn 250 kvm innen 2027
- Alle nye boligbygg innen 2029

Valg av energibærere som bergvarme/jordvarme og solcelleenergi er omtalt i kommuneplanens samfunnsdel som vedtas i desember 22. Kartlegging av takflater for å vurdere egnethet for energiproduksjon iverksettes i 2023.

Foretaket har spilt inn at det bør settes av en investeringssum for gjennomføring av flere ENØK-tiltak i tråd med intensjonen i vedtaket i sak 83/22. Det er foreslått å omdisponere midler fra gjennomførte prosjekter som Elvetangen skole/idrettsanlegg og Slattumhallen for å finansiere tiltakene. En energileder vil naturlig også få ansvaret for å følge opp vedtaket med å gjennomføre kartlegginger og gjennomføring av lønnsomme tiltak.

Energimeklings avtale for kjøp av kraft

Avtalen for kjøp av kraft løper ut 31.12.22. Arbeidet med å få på plass ny avtale er igangsatt. Dette er en avtale som inngås i samarbeid med flere kommuner i NRI samt Lillestrøm kommune.

Prisnivået på strøm har økt kraftig fra august i år og er fremdeles økende. I budsjettsammenheng har enhetsprisen for strøm inkl nettleie økt fra 1,20 kr/kwh (budsjett 22) til 2,97 kr/kwh (budsjett 2023). I strømbudsjettet til foretaket er det budsjettet med en enhetspris på 2,20 kr/kwh og det foreslås å sette av en strømbuffer i kommunens budsjett på 15 mill kr. Totalt utgjør dette et strømbudsjett med enhetspris på 2,97 kr/kwh.

I tillegg til pris er faktorer som utetemperatur, nedbør og bruken av byggene også med på å påvirke energiforbruket.

Som følge av økte utgifter til strøm er det iverksatt tiltak med å senke innetemperaturen fra 22 grader til 20 grader på dagen og fra 18 grader til 16 grader på natten. Flere tiltak er også under vurdering.

- **Fornybare energibærere (bergvarme)**

Plan og bygningslovens tekniske forskrift, stiller krav om fornybare energibærere for bygg over 1000 kvm.

Slik kommunens samfunnsdel beskriver skal solcelle og bergvarme være satsingsområder. Bergvarme er installert i flere bygg som: Li skole, Hagen skole, Ulvefaret, Rotneshallen, tilbygget på Sørli skole, kulturhuset, Rotnes kirke, Åneby barnehage, Nittedal u-skole, Elevanten skole med idrettshall/svømmehall og Slattumhallen.

I forbindelse med EPC-prosjektet er det etablert varmepumper i flere bygg som: Bjertneshallen, Hakadal u-skole, tilbygget på Slattum skole, gymsal på Slattum skole, Mortetjern barnehage, Myrveien bosenter, Rådstua, Nygård barnehage, Skytta bo- og servicesenter, Solli aktivitetshus, Tøyen barnehage, Ulverud skole og kvalifiseringssenteret på Åneby og i to større boliger.

- **Etablering av ladestasjoner for kommunale tjenestebiler og innføring av betalings-løsning for alle**

Inntil nå har kommunale el-biler vært holdt utenfor betalingsløsningen som kan brukes av kommunens ansatte og besøkende for lading. Kommunale tjenestebiler er blitt ladet på separate ladepunkter. Med økende strømpris er kostnaden for dette blitt uforholdsmessig høy. I tillegg blir det flere og flere el-biler, og det er upraktisk og lite hensiktsmessig at hver enhet installerer og drifter sine egne ladere. Derfor foreslås det en ny løsning for dette.

I og med at det er etablert en betalingsløsning for lading, foreslås det at ordningen utvides til å gjelde for kommunale tjenestebiler. Det betyr at hver bil må utstyres med en ladebrikke som registrer lading. Enheten vil etterskuddsvis bli fakturert for lading på de kommunale ladestasjonene, på samme måte som ansatte og besøkende.

Inntekten for ladingen skal dekke;

- installasjon og utskifting av stolpene
- serviceavtale for betalingsløsningen inkl fakturering
- vedlikehold av stolpene
- energiforbruket

Leverandør av betalingsløsning antyder at levetiden er fra 5-10 år, noe som kan medføre hyppig utskifting av stolper. Kostnaden for et ladepunkt varierer fra 30-50 tusen kr ekskl mva i etablering. Prisen øker dersom anlegget må forsterkes for tilgang på kraft.

Nye el-biler har i dag lenger rekkevidde enn eldre el-biler. Kommunale tjenestebiler kjører ulikt, noen er i drift dag, kveld og helg (hjemmebaserte tjenester), mens andre tjenestebiler er i bruk betydelig mindre. Det vil ikke være bærekraftig at hver el-bil skal ha sitt eget ladepunkt. Det er igangsatt arbeid med å vurdere en fornuftig dekningsgrad.

Prinsippet må være: Det skal være mulighet for lading, men det kan være at ladepunktet er et annet sted enn der bilen står parkert.

Det er totalt sett både billigere og mer effektivt å drifte ladeparker slik som i rådhuskvartalet, enn å montere opp enkeltstående ladestasjoner ved «alle» bygg. I tillegg er det andre utfordringer som gjør det vanskelig å etablere ladepunkter ved enkelte bygg, for eksempel kapasitetsutfordringer på tilgang på kraft eller andre forhold. Det betyr at enkelte bygg vil få flere ladepunkter og blir som en ladepark, hvor omkringliggende bygg/tjenester skal kunne komme for å lade.

Etablering av ladepunkter i innleide lokaler leveres normalt av utleier.

Sak om innføring av betalings-løsning ble vedtatt oktober 21 i sak 85/21. Markedspris for normal lading i oktober i 21 var på 3 kr/kwh. i dag er prisen på 8,99 kr/kwh.

Vedtak i sak 85/21:

1. Sakens innhold tas til orientering og betalingsordningen innføres fra 1.12.21.
2. Det legges til grunn markedspris for betaling for strøm for alle ladestasjoner som er tilgjengelig for innbyggere, besøkende og ansatte. Som en grønn profil gis det 15% rabatt på markedsprisen.
3. Prisnivået vurderes årlig i forbindelse med budsjettarbeidet og årlig justering trer i krav fra 1.1 påfølgende år.

Selv om det kun har gått ett år, har det likevel skjedd mye som påvirker vedtaket fra i fjor. Økte strømpriser som har resultert i hyppigere justering av pris for lading, flere el-biler og nå utskifting til el-bil i den kommunale bilparken som vil kreve flere ladepunkter.

I tråd med vedtakspunkt 3 i saken skal prisnivået vurderes årlig i forbindelse med budsjettet og justeringer trer i kraft 1.1 påfølgende år. Det foreslås at betalingsløsningen utvides til også å gjelde for kommunale tjenestebiler og at flytende markedspris for normal lading legges til grunn uten 15% grønntax. En slik løsning vil trolig over tid kunne finansiere etablering, service, vedlikehold og energiforbruket til ladestolpene.

I budsjettet for 2023 har foretaket fått tilført 1 mill kr som et engangsbeløp for å ta ansvaret for etablering av ladestolper.

- **Kompetente og motiverte medarbeidere**

Foretaket har mange yrkesgrupper med ulike kompetanse og erfaring.

Noen områder har hatt større fokus enn andre områder, bl.a. er det høy fokus på anskaffelser og innkjøp. Det vurderes relevant kompetansebygging kontinuerlig og ansatte deltar i relevante kurs.



Bruk av forskjellig renholdsutstyr og opplæring av ny vaskerobot i Slatthallen. Bilde: Aud Berit Wikstrøm.

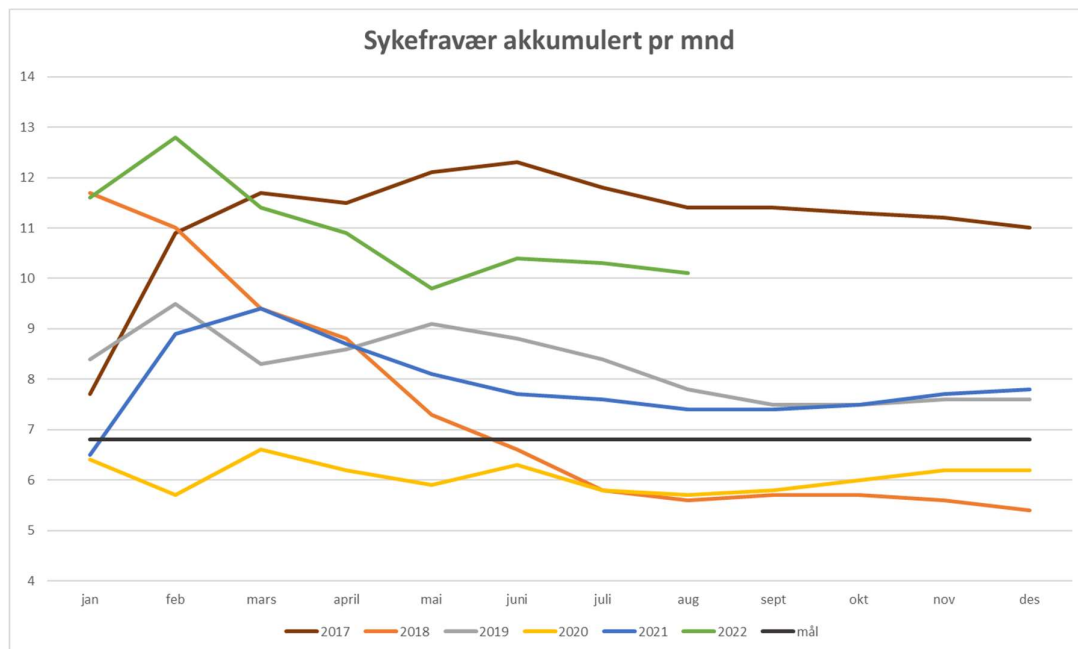
I renholdstjenesten er kompetanse innen ergonomi, friskliv, riktige arbeidsmetoder og bruk av renholdsmaskiner i fokus. Renholderne oppfordres til å ta fagbrev, i løpet av de tre siste årene har 3-4 renholdere gjennomført og bestått fagbrevet. I forbindelse med pandemien har renholderne gjennomført kurs i desinfisering og smitterenhold.

I drift og vedlikeholdstjenesten står kompetansebygging på drift av tekniske anlegg, energioppfølging og sikkerhetskurs for bruk av ulikt verktøy og utstyr sentralt. Det har også vært fokus på skjøtsel av uteområder og ivaretagelse av biologisk mangfold. Fagutdanning som byggdrifter hos ansatte i drift og vedlikehold har bidratt til å heve grunnkompetansen og gitt ny kunnskap.

Et viktig fokus er at de ansatte føler trivsel, tilhørighet og ansvar. Det er viktig at den enkelte medarbeider opplever at de får utnyttet og utviklet sin kompetanse som igjen medfører at foretaket leverer gode tjenester.

- **Øke nærværet blant ansatte i foretaket**

Foretaket har 65 ansatte. Medarbeidernes innsats og tilstedeværelse er en viktig parameter for å levere stabile og gode tjenester. Foretaket har over flere år jobbet systematisk med nærværet og det er svært gledelig at innsatsen har gitt gode resultater. Samtidig viser grafen under at fraværet har økt etter pandemien.



Foretaket har mange dyktige ansatte. Dette er yrkesgrupper som renholdere, driftsoperatører, teknikere og kontoransatte. Gjennomsnittsalderen i foretaket er høy og ligger over 50 år.

Medarbeiderne er foretakets viktigste ressurs. Omlag halvparten av ansatte innen renhold, drift og vedlikehold har muskel- og skjelettplager etter mange år i yrket. Nærværarbeidet er en viktig og kontinuerlig prosess og det har over flere år, blitt jobbet systematisk med forebygging og oppfølging av ansatte. Tiltak som iverksettes er bl.a. tilrettelegging med bedre utstyr, jevnlig kurs i ergonomi, helseprofilundersøkelser, livsstil, oppfølging av alle sykemeldte og faglige og sosiale aktiviteter. Jevnlig gjennomføres det også medarbeiderundersøkelser. Foretaket deltar i kommunens 10-faktor

undersøkelser, men har også gjennomført undersøkelser i forbindelse med helseprofilundersøkelsene hvor arbeidsmiljøet også kartlegges.

- **Ressursutfordringer**

De fleste ansatte har jobbet hos oss over veldig mange år, det gjelder innenfor alle tre grupper, administrasjon, renhold og drift og vedlikehold. Det er et tegn på god trivsel og godt arbeidsmiljø. Det er bygd opp unik kompetanse og erfaring som er viktig for å levere gode tjenester. Samtidig ser vi at gjennomsnittsalderen er høy og at mange vil gå av med pensjon i løpet av de nærmeste årene. Det blir derfor viktig å bruke denne situasjonen som en mulighet til å kunne vurdere hvordan vi skal organisere tjeneste fremover på best mulig måte, samtidig som vi ivaretar mest mulig av den erfaringen vi har bygd opp når dyktige medarbeidere går av med pensjon. Dette arbeidet igangsettes i 2023.

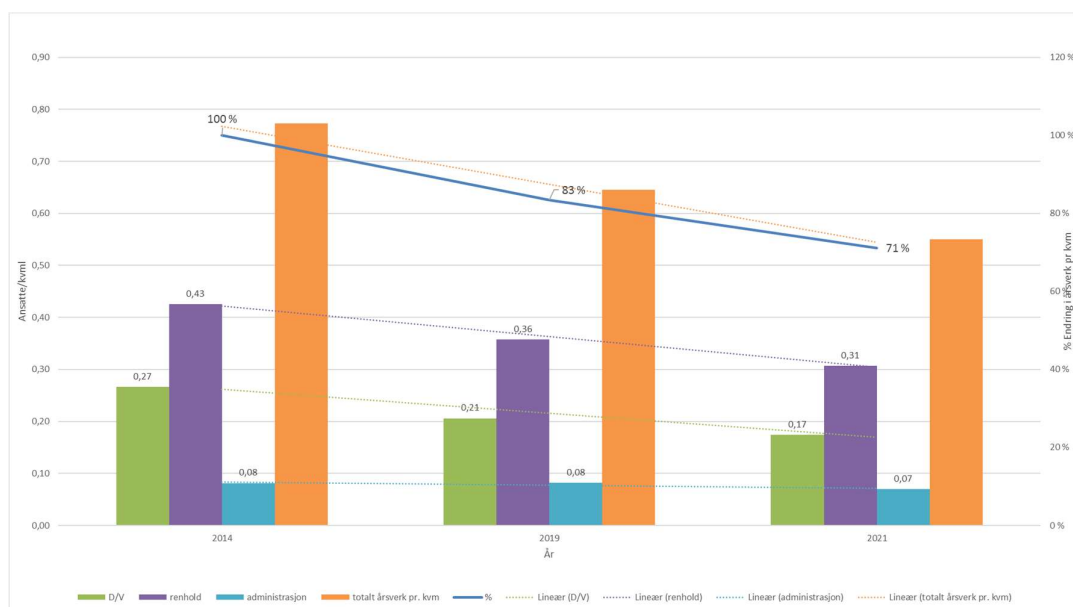
- **Konkurransedyktige tjenester**

Langsiktig effektivisering av både renhold og drift- og vedlikehold har gitt en reduksjon i bemanningen samtidig som arealene har økt. Effektivisering er en kontinuerlig prosess som gjennomføres i dialog med ansatte, verneombud og tillitsvalgte.

Årsverk/år	2014	2019	2021	2022	2023
Administrasjon	7	8	8	9	8,5
Drift/vedlikehold	22,9	20,82	20,0	20,0	20,0
Renhold	36,5	35	35,25	36	35,68
Totalt	66,4	63,82	63,25	65	64,18

Foretaket kjøper støttetjenester som IKT, økonomi, personal og vintervedlikehold av Nittedal kommune. Revisjon kjøpes av Nedre Romerike distriktsrevisjon. Foretaket har 4 personer på VTA-plass som bidrar inn i teknisk drift. Det kjøpes inn prosjektledertjenester av eksterne firmaer for de større byggeprosjektene ved behov.

Fremstilling av endringer i årsverk og bygningsmasse:



Slik diagrammet viser er det oppnådd en effektivisering på 30 % fra 2014 til 2021 pr areal enhet. Dvs 4,2 5 pr år. I hovedsak er det renhold og drift/vedlikehold som har hatt de store reduksjonene, mens administrasjonen har vært tilnærmet stabil pr/kvm. Arealet er økt med 31 000 kvm i denne perioden.

Oppnådde besparelser har blitt omdisponert til:

- Maskiner, verktøy og utstyr: (vaskeroboter, desinfeksjonsmaskiner, støvsugerroboter og gressklipperrobot og annet maskinelt utstyr)
- Digitalisering og digitale hjelpemidler: (renholdsplaner, driftsoppgaver internkontroll)
- Kompetanseheving fagbrev i renholdsfaget og fagutdanning som byggdrufter
- Vedlikehold i byggene og lukking av etterslep
- Krav om utbytte eller annen form for innsparing

- **Hvordan påvirker effektivisering av tjenestene leietaker/bruker?**

Endringen av leveransen av driften, forutsetter god dialog med leietakerne/brukerne. Dette er viktig for å skape forståelse for at leveransene fra foretaket er i endring.

Nivået på leveransene av renhold og drift-/vedlikehold er definert i inngåtte avtaler mellom foretaket og alle brukerne/virksomhetene. Avtalene følges opp jevnlig med møter mellom foretaket og virksomhetslederne for de ulike byggene.

Foretaket vil tilstrebe og opprettholde god og forsvarlig kvalitet på tjenestene som leveres. Kvaliteten på renholdet er fastsatt i henhold til INSTA-800, utfordringen er at det leveres kvalitet over dette nivået. I første omgang vil endringene medføre at leveransene senkes til avtalt kvalitet. Leietaker/bruker vil oppleve at kvaliteten på renholdet er lavere enn hva de er vant til, selv om kvaliteten leveres i henhold til fastsatt INSTA kvalitet. Leietaker/bruker vil også oppleve mindre tilstedeværelse fra driftsoperatør og renholdspersonell som en konsekvens av justert kvalitet på tjenesten.

Disse prosessene beskrevet over er helt nødvendige for å sikre at foretaket omstiller seg for en ny hverdag med endrede inntektsforutsetninger.

- **Systematisk vedlikehold og utvikling av vedlikeholdet over tid**

En av målsetningene ved opprettelsen av eiendomsforetaket var å styrke vedlikeholdsnivået i bygningsmassen. Dette handler om å gi brukerne/leietakerne gode bygg å drive tjenester i. Det handler også om at kommunen har investert kapital i bygg og oppgradering. Bygningsmassen har en forsikringsverdi på 3,4 milliarder kr. En av målsetningene våre er å ha gode økonomiske rammebetingelser for å ta vare på og opprettholde verdiene som ligger i bygningsmassen slik at byggene har lengst mulig levetid. Disse målsetningene har vært styrende for budsjettarbeidet i foretaket.

- **Strategi for lukking av etterslepet**

Lukking av vedlikeholdsetterslep har vært en strategi siden opprettelsen av foretaket. Etterslepet ble kartlagt i 2013 (166 mill kr) og i 2018 (84 mill kr). Målsetningen har vært å ligge over 250 kr/kvm til vedlikehold over en 10-årsperiode for å lukke etterslepet i bygningsmassen. Etterslepet som gjensto i 2018 var totalt på 84 mill kr, hvor eldste bygningsmassen på Kirkeby skole med SFO-bygget og 1880-bygget på Hagen utgjør til sammen 31 mill kr. Kartlegging av etterslepet i boligene ble gjennomført høsten 2019.

- **Hva er konsekvensen av å senke ambisjonsnivået?**

Anbefalt nivå på vedlikehold var på 150 kr/kvm i 2013. Fra 2018 omtaler markedet anbefalt nivå til å være 200 kr/kvm. I dagens situasjon med økte byggekostnader, lønnsvekst og høy KPI vil trolig anbefalt nivå ligge høyere enn dette. Anbefalt nivå på vedlikehold er det nivået som hverken skaper eller lukker etterslep.

Det er viktig å nevne at noe av gevinsten vi har oppnådd med effektivisering kan forklares i ett økt vedlikehold. Samtidig har effektiviseringen frigjort midler og skapt et handlingsrom for å øke vedlikeholdet. Denne effekten vil svekkes ved å senke vedlikeholdsnivået.

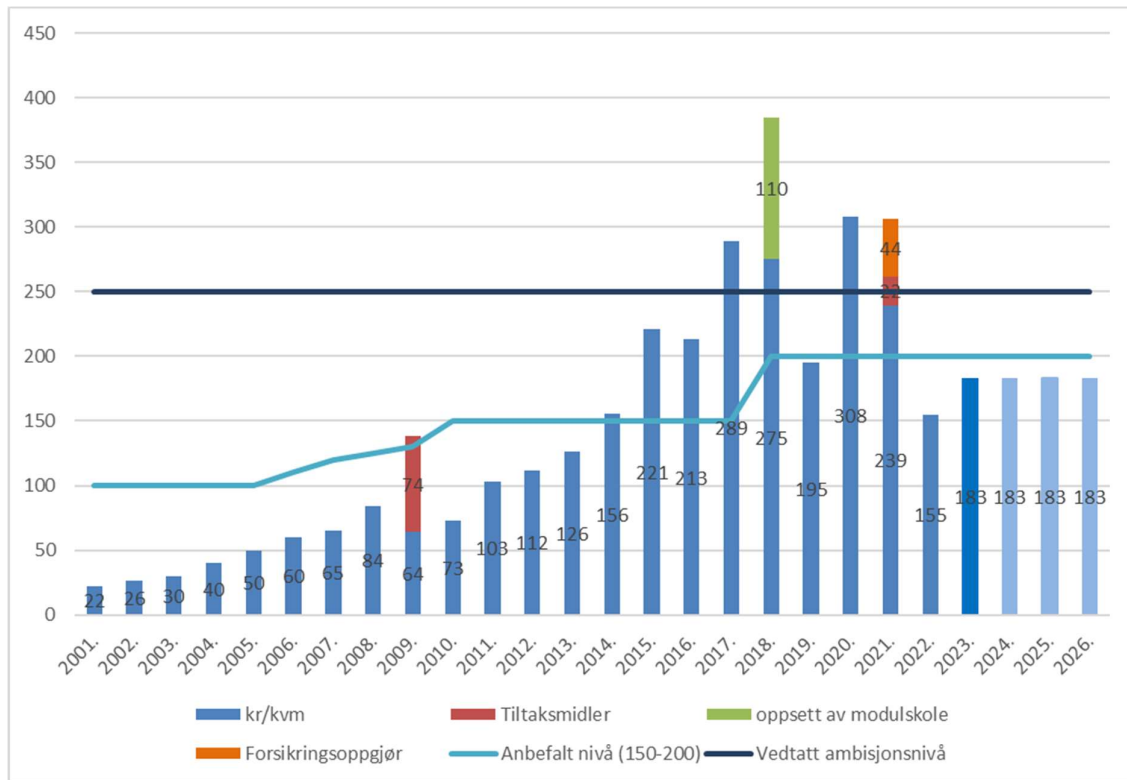
KOSTRA-tall viser at vi har ligget over 150 kr/kvm til vedlikehold de siste 8 årene hvor vi i 6 av disse årene lå over 200 kr/kvm og i tre av årene over 250 kr/kvm, slik figuren under viser. Det er i denne perioden blitt utført mye vedlikehold som feks utskifting av tekniske anlegg som varme og ventilasjon, oppgraderinger av elektriske fordelingsskap, brannvarslingssystemer, utskifting og forbedring av toaletter og bad, oppgradering av heimkunnskapsrom i flere skoler, innvendig maling av skoler og barnehager, oppgradering av garderober, utskiftninger av vinduer, tak og fasade i flere bygg for å nevne noe. Mye av vedlikeholdet og etterslepet vi har utført i de senere årene er i en slik kategori og omfang som tidligere først ble tatt når bygget skulle rehabiliteres eller utvides.



Nytt kjøkken Holumskogen skole, nye toaletter og nye lekeapparater til Rotnes skole. Bilde: Aud Berit Wikstrøm, Bjørn Erik Kopperud og Jan-Erik Söderberg.

Oppfølging av etterslep av vedlikehold har vært systematisert og fulgt opp godt over mange år. Konsekvensen av å senke nivået for et enkelt år, vil være små, men dersom nivået senkes over tid vil konsekvensene være at det tar lenger tid å innhente etterslepet og at etterslepet utvikler seg i negativ retning. En annen konsekvens er at effektiviseringen av renholdet og driftsoppgavene svekkes.

En andel av bygningsmassen er de siste årene blitt fornyet og vil ikke har behov for tungt vedlikehold de første årene, samtidig ble utvendig fasader på Rotnes kirke og Flammen vedlikeholdt i år og de nye skolene melder inn behov for ommaling av klasserom etter kun kort tid. Lukking av etterslepet på Hagen og Kirkeby skole vil bli satt på vent inntil det er avklart videre bruk av disse arealene og byggene vil kun holdes under oppsyn.



Utvikling av vedlikeholdet over tid. Anbefalt nivå til vedlikehold er 200 kr/kvm.

KPI for budsjettåret 2023 er høy og er på 5,7%. Samtidig har energiprisene økt med nesten 2 kr (inkl nettleie) som betyr at nesten all økning i husleie går med til økte energiutgifter. I tillegg er det foreslått å sette av en energibuffer i kommunens budsjett på 15 mill kr for å ta høyde for hele den varslede økningen. Energiutgifter er avhengig av flere forhold som betyr at resultatet kan bli både bedre men også verre enn budsjettet. For 2023 er vedlikeholdsnivået styrket noe og det budsjetteres med et nivå på 180 kr/kvm og ligger med det 8,5 mill kr under ambisjonsnivå på 250 kr/kvm.

Sett i lys av den økonomiske situasjonen til Nittedal kommune er det ikke rom for å heve vedlikeholdsnivået opp til ambisjonsnivået for kommende år. Det er viktig at konsekvensene av dette følges opp i årene fremover og at det jobbes aktivt med å øke vedlikeholdsnivået for å lukke eksisterende etterslep og forhindre nytt.

Driftsbudsjettets økonomiske ramme

- Husleie formålsbygg**

Grunnlaget for beregning av foretakets inntekter fra Nittedal kommune er vedtatt i KST- sak 50/09. Husleieinntektene fastsettes på bakgrunn av følgende parametere:

- FDV - kostnader (forvaltning, drift og vedlikehold)
- Kapitalandel

Husleie reguleres årlig i form av KPI pr 1.juni. I budsjett 2023 er KPI 5,7%. Utvikling av KPI for ulike år fremkommer i tabellen under.

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
KPI	2,1%	1,8%	2,1%	3,4%	2,1%	2,7%	2,5%	1,3%	2,7%	5,7%

Sett i lys av den økonomiske situasjonen stiller foretaket seg positiv til å se på forenklinger, ambisjoner, målsetninger og effekter med foretaket og samspillet med kommunen. Dette kan også være med på å utvikle foretaket fremover. Gjennomgangen ble først gjennomført i 2022.

Det har vært gjennomført en gjennomgang av prinsippene for husleiefastsetting og betalingsstrømmer mellom kommune og foretak høsten 2022.

“Dagens modell er sett fra kommunens side komplisert å ha oversikt over og vanskeliggjør god økonomisk planlegging. Foretaket er sentralt i oppfølging av flere av kommunestyrets vedtak både når det gjelder god arealforvaltning og prosjektering og utredning av utbyggingsprosjekter. Det er derfor viktig med gode og avklarte relasjoner mellom kommunens ansatte og foretaket. Forslaget om gjennomgang ble støttet av foretakets styre. Foretakets styre peker på at foretaket har blitt evaluert tidligere, og konklusjonen har vært at foretaksmodellen anvendt i Nittedal kommune har vært et effektivt virkemiddel for å oppnå hovedmålsettingene. Styret mener det likevel er hensiktsmessig å se nærmere på mulige forenklinger, forbedringer og samspillet med kommunen og mener at dette kan gjøres uten å vurdere organisasjonsmodellen.”

Husleien kommunen betaler til foretaket består av:

1. Kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold inklusive renhold og energikostnader (FDV).
2. Kapitalkostnader utgjør 54% av samlet husleie i 2023. Kapitalkostnadene beregnes utfra brutto investeringskostnad dvs både det som finansieres av lån og det som finansieres av refusjon for merverdiavgift. Kapitalkostnaden beregnes som en årlig annuitet der investeringenes avskrivningstid i henhold til forskrift og internrente påplussset 1% utover det foretaket betaler til kommunen for lån på samme investeringsobjekt. Ved opprettelsen av foretaket la man til grunn veilederen fra kommunal- og regionaldepartementet “veileder om husleieordninger”. Kapitalkostnaden inngår i husleiegrunnlaget fra det tidspunkt investeringen aktiveres og avskrives.
3. Både kapitalkostnader og FDV prisjusteres årlig med konsumprisindeksen.

Foretakets betalinger til kommunen består av:

1. Renter og avdrag på internlån fra kommunen til foretaket. Nedbetaling skjer etter serielånprinsippet. Det vil si at det er et fast avdragsbeløp basert på den enkelte investerings levetid/avskrivningstid og en internrente som beregnes på gjenstående lånesaldo. Betaling for lån til kommunen har dermed en annen betalingsprofil enn kapitaldelen i husleien. i motsetning til ved beregning av kapitaldel i husleie der man også har med den delen av kostnaden som er finansiert ved refusjon for merverdiavgift betaler foretaket kun for den del av investeringen som er finansiert ved lån. Foretaket betaler også 1% lavere rente til kommunen enn det som har inngått kapitaldelen i husleiegrunnlaget frem til nå. Foretaket betaler en fast rente knyttet til den enkelte investering og har således ingen renterisiko. Låneforvaltning er det kommunen som står for, herunder renterisiko.
2. Utbytte. Kommunens uttak av utbytte har vært fastsatt i de årlige budsjetter.

De prinsippene som har vært benyttet til nå har bidratt til at foretaket har kunne øke vedlikeholdet på kommunale bygg som var noe av intensjonen. I tillegg har foretaket arbeidet med effektivisering av bl.a. renhold. Det har også gitt rom for utbytteuttak fra foretaket til kommunen.

Ved årets budsjettering kommer store deler av Elvetangen-anlegget inn i beregningsgrunnlaget for kapitaldelen av husleien. En prosent påslag på renten utover det kommunen får i rentebetaling fra foretaket ville utgjort om lag 7 mill. kroner årlig på de nye investeringene som kommer inn fra 2023. Dette har det ikke vært tatt høyde for i tidligere budsjetter og man har derfor valgt å fravike tidligere prinsipper for husleiefastsetting på dette området og brukt samme internrente ved husleieberegning som ved fastsetting av renter på lån til foretaket. Dette gjelder kun de nye investeringene som kommer inn i kapitaldelen fra 2023 og ikke tidligere prosjekt/bygg.

KPI fra mai 2021 til mai 2022 er på 5,7%. samlet husleie FDV og kapitaldel er justert for KPI slik man har praktisert frem til nå. Prisveksten er betydelig høyere enn det som kommunen har fått kompensert gjennom statsbudsjettet. Prisveksten er beregnet til 11,3 mill. kroner, totalt for kommunen. Tidligere år med lavere KPI-nivå har dette bildet sett annerledes ut.

Utbytte foreslås opprettholdt på samme nivå som i 2022, dvs 28,9 mill. kroner.

Det foreslås at foretaket får en engangsbevilgning til finansiering av ladepunkter for biler i hjemmetjenesten og at dette dekket av restfond satt av til formålet.

Gjennomgang av betalingstrømmer og vurdering av budsjett er gjort sammen med leder i foretaket. Det som er den store bekymringen i forhold til økonomi er utvikling i energikostnadene. Til tross for en høy KPI justering av husleien er det behov for en avsetning som kan benyttes til strømkostnader ved behov. I samråd med leder i foretaket, foreslås derfor at det settes av 15 mill. kroner i kommunens budsjett og som helt eller delvis overføres til foretaket i løpet av 2023 dersom det blir behov. En slik avsetning vil gjøre det mer forutsigbart å drifte foretaket i balanse. Man vil uansett gjøre tiltak for å holde energikostnadene nede.

Foretakets rammer fastlegges i kommunens budsjett hva gjelder krav til utbytte, husleie og investeringsplan med finansiering. Det er behov for å videreføre arbeidet med gjennomgang av betalingstrømmene mellom foretak og kommunen der en ser på årene fremover og hvordan dette slår ut samlet sett økonomisk. Det er også behov for å se videre på hvilke prinsipper som skal gjelde fremover og om det er behov for å gjøre endringer med sikte på bedre oversikt rent budsjett og regnskapsteknisk.

- **Husleie boliger**

Husleiene reguleres 1 gang årlig i form av KPI. I tillegg justeres husleien til gjengsleie ved inngåelse av alle nye avtaler. Boliger under oppussing og klargjøring til ny leietaker medfører noe tomgangsleie. For 2023 er det budsjettert med et snitt tall på 8 tomme leiligheter pr mnd.

Nivået på gjengsleie er under vurdering i tråd med styrevedtak. I lys av høy KPI og generell høy prisvekst i markedet anbefales det å avvende denne vurderingen.

- **Regulering av husleie andre bygg**

Husleie inntekter for utleie av formålsbygg feks arealer i Rådstua, justeres årlig i form av KPI i tråd med inngåtte avtaler.

- **Foretakets disposisjonsfond**

Foretaket har over tid bygget opp en buffer for forutsette hendelser. Ved inngangen til 2022 var saldoen på ubundet disposisjonsfond på 14 374 155 kr. I sak 96/22 ble det vedtatt å disponere 9 mill kr til å dekke inn forventet merforbruk for 2022 som i hovedsak skyldes økte energiutgifter. Ny saldo på disposisjonsfondet blir da 5 374 155 kr. Bruk av disposisjonsfondet medfører at handlingsrommet reduseres og sårbarheten øker for håndtering av uforutsette hendelser.

- **Vedtatt krav om utbytte - effektivisering**

Foretakets rammer fastlegges i kommunens budsjett hva gjelder krav til utbytte, husleie og investeringsplan med finansiering. Utbytte foreslås opprettholdt på samme nivå som i 2022, dvs 28,9 mill. kroner.

Under vises utviklingen av utbytte, tall oppgitt i mill kr:

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Mill kr	8,3	10,3	13,3	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9

Investeringsbudsjettets økonomiske ramme

Investeringsprosjekter som er foreslått av Rådmannen i perioden 2023-2026. Samtlige foreslåtte prosjekter er utredet og følger i vedlegg 1.

Investeringsplan Nittedal-eiendom KF (kr)	2023	2024	2025	2026	Sum 2023-26
Oppvekst og utdanning					
Rotnes skole, arealutvidelse	9 600 000				9 600 000
Støytiltak, Sørli og Li	2 000 000				2 000 000
Kjøp av Tumyrhaugen-barnehage				8 000 000	8 000 000
Helse og velferd					
Boligtypeprogram - tilpassede utleieleiligheter i Svartkruttvn		10 000 000	45 000 000	15 000 000	70 000 000
Boligtypeprogram - ombygging Ulvefaret	2 000 000	11 000 000			13 000 000
Boligtypeprogram - personalbase Sentrum					0
Boligtypeprog - Myrveien 26 7 leiligheter		7 000 000	23 000 000	30 000 000	60 000 000
Nittedal eiendom KF					
Bygningsmessige tilpasninger	1 000 000				1 000 000
Investeringer Nittedal-eiendom KF	14 600 000	28 000 000	68 000 000	53 000 000	163 600 000

Alle summer er inkl mva.

Vedlegg

Vedlegg – Forskriftsrapporter

§ 5-4 Bevilgningsoversikter - drift (1A)

Beløp i 1000

	Regnskap 2021	Oppr. budsjett 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026
Rammetilskudd	0	0	0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt	0	0	0	0	0	0
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0
Andre generelle driftsinntekter	0	0	0	0	0	0
Sum generelle driftsinntekter	0	0	0	0	0	0
Korrigert sum bevilgninger drift, netto	-60 639	-74 901	-99 719	-106 554	-104 389	-102 224
Avskrivninger	43 100	42 000	51 582	51 582	51 582	51 582
Sum netto driftsutgifter	-17 539	-32 901	-48 137	-54 972	-52 807	-50 642
Brutto driftsresultat	-17 539	-32 901	-48 137	-54 972	-52 807	-50 642
Renteinntekter	-439	-400	-400	-400	-400	-400
Utbytter	-5	-6	-6	-6	-6	-6
Renteutgifter	19 854	24 274	34 326	35 751	33 586	31 421
Avdrag på lån	43 490	51 033	65 799	71 209	71 209	71 209
Netto finansutgifter	62 900	74 901	99 719	106 554	104 389	102 224
Motpost avskrivninger	-43 100	-42 000	-51 582	-51 582	-51 582	-51 582
Netto driftsresultat	2 261	0	0	0	0	0
Disponering eller dekning av netto driftsresultat						
Overføring til investering	0	110	110	110	110	110
Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond	-2 000	0	0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond	-261	-110	-110	-110	-110	-110
Dekning av tidligere års merforbruk i driftsregnskapet	0	0	0	0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	-2 261	0	0	0	0	0
Fremført til inndeckning i senere år (merforbruk)	0	0	0	0	0	0

§ 5-4 Sum bevilgninger drift, netto (1B)

Beløp i 1000

	Regnskap 2021	Rev. budsjett 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026
Virksomhetsområdene	96 902	90 841	106 843	105 843	105 843	105 843
Finansområdet	-159 542	-165 748	-206 568	-212 403	-210 238	-208 073
Sum bevilgninger drift, netto	-62 640	-74 907	-99 725	-106 560	-104 395	-102 230
Herav:						
Netto renteutgifter og -inntekter	-1	-6	-6	-6	-6	-6
Bruk av bundne driftsfond	-2 000	0	0	0	0	0
Korrigert sum bevilgninger drift, netto	-60 639	-74 901	-99 719	-106 554	-104 389	-102 224

§ 5-5 Bevilgningsoversikter - investering (2A)

Beløp i 1000

	Regnskap 2021	Oppr. budsjett 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026
Investeringer i varige driftsmidler	325 153	73 000	14 600	28 000	68 000	53 000
Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	99	110	110	110	110	110
Utlån av egne midler	0	0	0	0	0	0
Avdrag på lån	0	0	0	0	0	0
Sum investeringsutgifter	325 252	73 110	14 710	28 110	68 110	53 110
Kompensasjon for merverdiavgift	-44 851	-13 400	-2 920	-5 600	-13 600	-10 600
Tilskudd fra andre	-405	0	0	0	0	0
Salg av varige driftsmidler	-12 443	0	0	0	0	0
Salg av finansielle anleggsmidler	0	0	0	0	0	0
Bruk av lån	-277 625	-59 600	-11 680	-22 400	-54 400	-42 400
Sum investeringsinntekter	-335 324	-73 000	-14 600	-28 000	-68 000	-53 000
Bruk av lån til videreutlån	0	0	0	0	0	0
Mottatte avdrag på videreutlån	0	0	0	0	0	0
Netto utgifter videreutlån	0	0	0	0	0	0
Overføring fra drift	0	-110	-110	-110	-110	-110
Avsetninger til bundne investeringsfond	0	0	0	0	0	0
Bruk av bundne investeringsfond	0	0	0	0	0	0
Avsetninger til ubundet investeringsfond	10 072	0	0	0	0	0
Bruk av ubundet investeringsfond	0	0	0	0	0	0
Dekning av tidligere års udekket beløp	0	0	0	0	0	0
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	10 072	-110	-110	-110	-110	-110
Fremført til inndeckning i senere år (udekket)	0	0	0	0	0	0

§ 5-5 Bevilgningsoversikter - investering (2B)

1. Investeringer i varige driftsmidler

Beløp i 1000

	Regnskap 2021	Oppr. budsjett 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026
Helse og velferd						
Utbygging Døli	276	0	0	0	0	0
Ombygging Skytta sykehjem	2 510	0	0	0	0	0
Personalbase Kvernstujordet bokollektiv	4 685	0	0	0	0	0
Skyttatunet - personalbase	2 407	0	0	0	0	0
Boliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne	5 843	0	0	0	0	0
Personalbase til boliger for funksjonshemming	0	6 000	0	0	0	0
Svartkruttveien utleieleiligheter - boligtypeprogram	0	5 000	0	10 000	45 000	15 000
Ulvefaret ombygging - boligtypeprogram	0	0	2 000	11 000	0	0
Myrveien ombygging - boligtypeprogram	0	0	0	7 000	23 000	30 000
Kjøp av utleieboliger	12 821	0	0	0	0	0
Sum Helse og velferd	28 543	11 000	2 000	28 000	68 000	45 000
Oppvekst og utdanning						
Elvetangen - skole med uteområde	65 843	0	0	0	0	0
Ny Nittedal ungdomsskole	1 452	0	0	0	0	0
ROTNES SKOLE - midlertidig utvidelse	0	0	9 600	0	0	0
Team 8 Holumskogen skole	5 298	0	0	0	0	0
Støyskjermer	0	2 000	2 000	0	0	0
Kulturhus	469	0	0	0	0	0
Slattumhallen	75 776	54 000	0	0	0	0
Elvetangen - idrettshall	18 741	0	0	0	0	0
Elvetangen - svømmehall	23 632	0	0	0	0	0
Varmtvannsbasseng Nittedal ungdomsskole	158	0	0	0	0	0
Garderobes Rotneshallen	511	0	0	0	0	0
Elvetangen - uteanlegg i tillegg til skoletomt	13 403	0	0	0	0	0
Rotneshallen - tribuner	1 363	0	0	0	0	0
Elvetangen - vei og samferdsel	52 851	0	0	0	0	0
Sum Oppvekst og utdanning	259 497	56 000	11 600	0	0	0
Nittedal-eiendom KF						
Diverse grunnnerv	749	0	0	0	0	0
Nittedalsvn 493-497, tomt	36 131	0	0	0	0	0
Ombygging Rådstua brann/legevakt	0	5 000	0	0	0	0
Bygningsmessige tilpasninger	0	1 000	1 000	0	0	0
Prosjektledelse	5	0	0	0	0	0
Inntekter ikke disponert	229	0	0	0	0	0
Sum Nittedal-eiendom KF	37 113	6 000	1 000	0	0	0
Prosjektstruktur mangler						
Kjøp av moduler til Bjertnes barnehage	0	0	0	0	0	8 000
Sum Prosjektstruktur mangler	0	0	0	0	0	8 000
Investeringer i varige driftsmidler	325 153	73 000	14 600	28 000	68 000	53 000

2. Tilskudd til andres investeringer

Beløp i 1000

	Regnskap 2021	Oppr. budsjett 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026
Investeringer i varige driftsmidler	0	0	0	0	0	0

3. Investeringer i aksjer og andeler i selskaper

Beløp i 1000

	Regnskap 2021	Oppr. budsjett 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026
EGENKAPITALINNSKUDD KLP	99	110	110	110	110	110
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	99	110	110	110	110	110

4. Utlån av egne midler

Beløp i 1000

	Regnskap 2021	Oppr. budsjett 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026
Investeringer i varige driftsmidler	0	0	0	0	0	0
Sum del 1-4	325 252	73 110	14 710	28 110	68 110	53 110

Økonomiplan for 2023-2026

§ 5-6 Økonomisk oversikt etter art - drift (3)

Beløp i 1000

	Regnskap 2021	Oppr. budsjett 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026
Rammetilskudd	0	0	0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt	0	0	0	0	0	0
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0
Andre overføringer og tilskudd fra staten	0	0	0	0	0	0
Overføringer og tilskudd fra andre	-201 761	-215 127	-258 008	-263 843	-261 678	-259 513
Brukerbetalinger	-303	-330	-330	-330	-330	-330
Salgs- og leieinntekter	-29 533	-29 318	-31 789	-31 789	-31 789	-31 789
Sum driftsinntekter	-231 597	-244 774	-290 126	-295 961	-293 796	-291 631
Lønnsutgifter	30 163	32 731	33 952	33 952	33 952	33 952
Sosiale utgifter	7 460	8 337	8 648	8 648	8 648	8 648
Kjøp av varer og tjenester	99 749	83 399	102 040	101 040	101 040	101 040
Overføringer og tilskudd til andre	33 585	45 407	45 767	45 767	45 767	45 767
Avskrivninger	43 100	42 000	51 582	51 582	51 582	51 582
Sum driftsutgifter	214 058	211 873	241 989	240 989	240 989	240 989
Brutto driftsresultat	-17 539	-32 901	-48 137	-54 972	-52 807	-50 642
Renteinntekter	-439	-400	-400	-400	-400	-400
Utbytte	-5	-6	-6	-6	-6	-6
Renteutgifter	19 854	24 274	34 326	35 751	33 586	31 421
Avdrag på lån	43 490	51 033	65 799	71 209	71 209	71 209
Netto finansutgifter	62 900	74 901	99 719	106 554	104 389	102 224
Motpost avskrivninger	-43 100	-42 000	-51 582	-51 582	-51 582	-51 582
Netto driftsresultat	2 261	0	0	0	0	0
Disponering eller dekning av netto driftsresultat						
Overføring til investering	0	110	110	110	110	110
Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond	-2 000	0	0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond	-261	-110	-110	-110	-110	-110
Dekning av tidligere års merforbruk	0	0	0	0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	-2 261	0	0	0	0	0
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	0	0	0	0	0	0

Utrekning av investeringsprosjektene for økonomiplan 2023-2026

I dette kapitlet følger detaljerte utredninger utført for investeringer foreslått i perioden 2023-2026.

Utrekningene er ment som et hjelpemiddel for å tydeliggjøre innholdet som ligger til grunn for investeringen og samtidig gir det en avgrensning på hva som ikke er tatt inn i investeringen.

Oversikt over investeringsprosjekter som er foreslått av Rådmannen i perioden

Investeringsplan Nittedal-eiendom KF (kr)	2023	2024	2025	2026	Sum 2023-26
Oppvekst og utdanning					
Rotnes skole, arealutvidelse	9 600 000				9 600 000
Støytillat, Sørlø og Li	2 000 000				2 000 000
Kjøp av Tumyrhaugen-barnehage				8 000 000	8 000 000
Helse og velferd					
Boligtypeprogram - tilpassede utleieleiligheter i Svartkruttveien		10 000 000	45 000 000	15 000 000	70 000 000
Boligtypeprogram - ombygging Ulvefaret	2 000 000	11 000 000			13 000 000
Boligtypeprogram - personalbase Sentrum					0
Boligtypeprogram - Myrveien 26 7 leiligheter		7 000 000	23 000 000	30 000 000	60 000 000
Nittedal eiendom KF					
Bygningsmessige tilpasninger	1 000 000				1 000 000
Investeringer Nittedal-eiendom KF	14 600 000	28 000 000	68 000 000	53 000 000	163 600 000

Alle investeringssummer i tabellen under er inkl. mva.

Generell vurdering av samtlige kalkyler

Siden økonomiplan 2022-2025 har byggekostnadsindeksene øket ut over hva som har vært forventet økning (vanligvis 3%). Det har vært en økning i byggekostnadsindeksen på 12 % i siste 12 måneder. Materialkostnadene steg opp mot 30% i samme periode. Økningen vil påvirke vedtatte budsjetttrammer for prosjekter som ikke er kontraktsfestet.

For inneværende økonomiplanperiode gjelder dette i hovedsak for boligtypeprogrammet (Svartkruttveien, Ulvefaret og Myrveien).

I tillegg til økte byggekostnader opplever flere offentlige byggherrer at entreprenøren vegrer seg for å gi tilbud i tradisjonelle totalentrepriser til «fast pris». Fremover må vi forvente at vi som oppdragsgiver må ta større risiko for svingningene i markedet.

Kalkylene for prosjektene i investeringsplan er vurdert på nytt, hvor usikkerhetsmarginene er styrket for å kompensere for disse forholdene. I dagens usikre marked vil det være utfordrende å treffe i kalkylene.

Oppvekst og utdanning

Under følger utredninger av investeringsprosjekter sektorvis.

Rotnes skole- arealutvidelse

INNMELDT BEHOV

Kommunestyret har besluttet at midlertidig skolekapasitet på Rotnes skole, inntil det foreligger en permanent løsning, skal etableres ved behov. Det ble i økonomiplan 2022-2025 satt av 1,5 MNOK til etablering av modulløsning for å dekke behov for klasserom på Rotens skole fra skoleåret 2022/ 2023.

TILTAKETS OMFANG

Det er etablert en prosjektorganisasjon for å løse midlertidig kapasitet på skolen. Det er av skolen skissert et behov for ca. 700 m² i nye arealer og 120 m² i ombygging av eksisterende arealer. Arealøkningen vil løse skolens forventede vekst i antall klasser de kommende år, og gir skolen egne spesialrom til mat- og helse, kjøkken SFO, musikk- og kunst- og håndverksrom.

Avtale med dagens leie av skolemodul er utløpt, og det er ikke kommet til en enighet rundt utvidelse med dagens modulleverandør. Dette betyr at dagens moduler planlegges fjernet før skoleåret 2023/24. Skolearealene som demonteres ca. 400 m², kommer derfor som et tillegg til beskrevet arealbehov.

I tillegg til areal beskrevet i sak 40/22 blir det behov for å erstatt moduler som demonteres. Total planlegges det etablering av 1150-1200 m² med moduler på skolen.

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Prosjektet ble i sak 40/22 foreslått gjennomført over to år, hvor første trinn skulle gjennomføres høsten 2022 og trinn to gjennomføres til skolestart 2023/24. Det var imidlertid ikke mulig å komme til en avtale, innenfor prosjektets rammer, med dagens leverandør, som allerede har etablert en brakkemodul på tomten. Det er derfor besluttet at trinn en og -to gjennomføres samtidig sommeren 2023. Basert på denne beslutningen legges det opp til en anbudskonkurranse om gjennomføring av tiltaket. Leverandør av nye arealer forventes å bli kontrahert årsskiftet 2022/23.

VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

PROSJEKTANSLAG

År	Vedtak	MNOK
2022	KST sak 40/22	4,5
2023	KST sak 40/22	5,2
2023	Forslag til økning av budsjett basert på erstatning av dagens moduler som demonteres	4,4
	Sum	14,1

VURDERING AV ENTREPRISEFORM

Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise.

Støytiltak, Sørli og Li

INNMELDT BEHOV

Li

Ved behandling av områdereguleringsplan for Li vedtok formannskapet at boligeiendommen g/bnr. 7/10 skulle skjermes for støy. Det er innhentet støyrapport for området og sett på flere løsninger for skjerming av støy. I seneste vedtak fra KST (sak 105/22) vedtar kommunestyret at skjerming ikke skal bygges nå. Det skal gjennom dialog med GIF forsøkes å finne støytiltak uten store investeringer som gir effekt innenfor veiledende rammer gitt i T1442/2016. I tillegg skal det gjennomføres nye støymålinger fra reell støy på anlegget.

Sørli

Misnøye blant naboer ved Sørli skole knyttet til støy fra basketballbanen har vært gjenstand for vurdering i kommunen siden 2020. Enkelte tiltak har blitt gjennomført for å redusere støybelastningen, blant annet skilting og utskifting av målskive. Utekontakt har vært koblet inn i saken og en rekke møter er gjennomført. I KST sak 79/22 hvor det blant annet ble fattet vedtak om alternative langsiktige plasseringer av basketbanen.

TILTAKETS OMFANG

Li

Omfang av tiltak vil bli avklart i forbindelse med videre arbeider i 2023.

Sørli: Det er vurdert flere alternative baneplasseringer i nærområdet, samt støyreducerende tiltak uten flytting fra eksisterende plassering. Alternativ vurderingen ble framlagt for kommunestyret i sak 100/22. Kommunestyret vedtok at Nittedal-eiendom KF skulle utvide gummidekke rundt eksisterende basketballbane slik at ballsprett mot asfalt ble minimert. Kostnader til dette skulle innarbeides i økonomiplan for 2023.

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Li

- Etablere dialog med GIF for å finne gode preventive tiltak for å redusere støy fra aktivitetene på anlegget.
- Gjennomføre tiltak i samarbeid med Gjelleråsen IF.
- Gjennomføre nye målinger på støy fra anlegget.

Sørli

- I løpet av 1.-2.kvartal prosjektere og bestille utvidelse av gummidekke rundt basketballbanen på Sørli.
- i løpet av 2. kvartal gjennomføre utvidelsen av gummidekke.

VURDERING AV KVALITET

Tiltak blir prosjektert med bakgrunn i å redusere støy mot naboer, slik at støynivå kommer under grenseverdier gitt i reguleringsplanen. Det vil fokuseres på å finne enkle og vedlikeholdsvennlige løsninger.

PROSJEKTANSLAG

År	Forslag til vedtak	MNOK
2023	Forslag til kostnadsramme i økonomiplan 2023-26	2,0

Kjøp av moduler til barnehage på Tumyrhaugen

INNMELDT BEHOV

I forbindelse med etablering av nye Nittedal ungdomsskole, ble Bjertnes barnehage flyttet midlertidig til Tumyrhaugen. Det ble inngått leieavtale med modulleverandør basert på leie i 4 år. Enheten har behov for å videreføre barnehagedrift i området, og derfor er leieavtalen forlenget fram til 2026.

Samtidig med forlengelsen på leie er det inngått en avtale om opsjon for kjøp av modulene ved utløp av leieavtalen.

TILTAKETS OMFANG

Kjøp av barnehagemodulene ved utløp av leieavtale.

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Det er inngått avtale om forlenget leie, med opsjon på kjøp av modulene.

Det er søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgrad i eksisterende reguleringsplan fram til 2026, slik at barnehagen kan fortsette dagens drift fram til ny reguleringsplan for området er utarbeidet og vedtatt.

PROSJEKTANSLAG

År	Budsjettfordeling av kostnadsrammen	MNOK
2026	Kjøp iht. opsjon i leieavtale med modulleverandør	8,0
	Sum	8,0

Helse og velferd

Under følger utredninger av investeringsprosjekter sektorvis.

Boligtypeprogram 2020-2025

Bestillingen om å utarbeide et boligtypeprogram er gitt i temaplan «Boligutvikling og boligsosial virksomhet», som ble vedtatt av kommunestyret i juni 2018.

Kommunestyret vedtok boligtypeprogrammet oktober 2020 (sak 104/20). Programmet gir føringer for generell utbygging, boliger for de eldste aldersgruppene, og en plan for å fremskaffe nok boliger til mottakere av tjenester.

Boligtypeprogrammet er et overordnet program som presenterer faktagrunnlag og prioriteringer. Hvert enkelt prosjekt vil legges fram for kommunestyret til behandling, slik at de kan vurderes hver for seg.

Realisering av de deler av boligprogrammet som forutsatte investering i programperioden legges fram i dette dokumentet.

Som følge av prisvekst i markedet og usikkerhet knyttet til statlige investeringstilskudd skal det legges frem saker for kommunestyret etter endt forprosjekt og før investeringene iverksettes, slik at en får belyst de økonomiske konsekvensene.

Boligtypeprogram -tilpassede utleieleiligheter i Svartkruttveien

INNMELDT BEHOV

Svartkruttveien er ønsket utbygget, i første omgang, med 8 utleieleiligheter tilpasset brukere med behov for særlig kompetanse og krav til omgivelser.

TILTAKETS OMFANG

Nybygg av 8 utleieleiligheter tilpasset brukere med behov for særlig kompetanse og krav til omgivelser, personer med psykisk funksjonshemming. Det skal tilknyttes personalbase til leilighetene. Tiltaket skal planlegges slik at det kvalifiserer til å motta investeringsstøtte for etablering av omsorgsboliger fra Husbanken.

Det skal tilrettelegges for et byggetrinn 2, slik at det kan bygges tilsvarende bygg med 8 utleieenheter og personalbase. Slik at det totalt blir 16 utleieleiligheter med tilhørende to personalbaser. Med dagens retningslinjer vil et byggetrinn 2 ikke kvalifisere til investeringsstøtte fra husbanken. Det legges opp til at det eventuelt at det kan plasseres annen kommunal virksomhet på tomten.

Kommunens tomt i Svartkruttveien benyttes til formålet.

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Rådgiver for regulering, skisseprosjekt og forprosjekt ble kontrahert 3.kv. 2022. Det forventes at detaljreguleringen av tomten vil være vedtatt 3. kv. 2023. Det vil bli framlagt en sak for kommunestyret andre halvdel av 2023 ifb. med videre anskaffelse for gjennomføring av tiltaket. Oppstart bygging kan skje tidligst primo 2024 under forutsetning om vedtak og budsjett for gjennomføring. Tiltaket vil da kunne ferdigstilles mot slutten av 2026.

VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

Skal gjennomføres iht. KF'et krav til bygningskvalitet. Foreligger ingen ekstraordinære krav ift. signalbygg.

PROSJEKTANSLAG		<u>75 MNOK</u>
<u>Foreslått kostnadsramme:</u>		
2022		5 MNOK
2023		10 MNOK
2024		45 MNOK
2025		15 MNOK

VURDERING AV ENTREPRISEFORM

Ikke avklart

Boligtypeprogram - ombygging i Ulvefaret**INNMELODT BEHOV**

I dag er situasjonen at bo-arealene i Ulvefaret er lite egnet for brukergruppen fordi det er ønskelig med leiligheter istedenfor hybler. Lite egnede boliger medfører økte driftskostnader for kommunen som skal gi nødvendig bistand og omsorg.

Psykisk helse og rus (ROP) vurderer Ulvefaret med sine 10 leiligheter som godt egnet for ROP brukergruppen.

TILTAKETS OMFANG

Oppgradering og tilpassing av Ulvefaret for ROP-brukere. 10 leiligheter derav 3 med eget soverom. (3 toroms- og 7 ettromsleiligheter)

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Oppstart av prosjekt i 2023 og ferdigstillelse i løpet av 2024.

VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

Skal gjennomføres iht. KF'et krav til bygningskvalitet. Foreligger ingen ekstraordinære krav ift. signalbygg.

PROSJEKTANSLAG		<u>13 MNOK</u>
<u>Foreslått kostnadsramme:</u>		
2023		2 MNOK
2024		11 MNOK

Boligtypeprogram - ombygging Myrveien**INNMELODT BEHOV**

Boligen for multifunksjonshemmede brukere og krever betydelig tilrettelegging. Behov for lagermulighet til oppladbart utstyr/rullestoler og parkering av større biler i tillegg til ansatt parkering.

TILTAKETS OMFANG

Rivning av eksisterende bygg på tomten.

Etablering av 7 leiligheter av 65 m2, fellesareal 50 m2 og personalbase 80 m2.

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Oppstart av prosjekt i i 2024 og ferdigstillelse i løpet av 2027.

VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

Skal gjennomføres iht. KF'et krav til bygningskvalitet. Foreligger ingen ekstraordinære krav ift. signalbygg.

PROSJEKTANSLAG	<u>76,5 MNOK</u>
Foreslått kostnadsramme:	
2024	7 MNOK
2025	23 MNOK
2026	30 MNOK
2027	16,5 MNOK

VURDERING AV ENTREPRISEFORM

Ikke vurdert

Nittedal-eiendom KF

Bygningsmessige tilpasninger

Denne investeringsposten omfatter behov for bygningsmessige tilpasninger i bygningsmassen som er av kategori oppgradering, ombygging og lukking av myndighetskrav. Investeringsposten skal dekke uspesifiserte behov som kan komme i løpet av økonomiåret.

PROSJEKTANSLAG	<u>1 MNOK</u>
Foreslått kostnadsramme:	
2022	1 MNOK

VURDERING AV ENTREPRISEFORM

Avrop på rammeavtaler