

# Økonomiplan for 2024 — 2027

## Nittedal-eiendom KF

---



## Innhold

Økonomiplan for 2024 — 2027 .....	1
Nittedal-eiendom KF .....	1
Dette får vi til! .....	4
Budsjettforslaget på 1-2-3.....	5
Kommunens strategiske mål .....	8
Foretakets tre målsetninger.....	8
Ambisjoner og strategier.....	8
Budsjettpremisser .....	13
Organisering og styring .....	13
Organisasjonskart.....	13
Administrasjon og utbygging.....	14
Renholdstjenesten .....	14
Drift og vedlikehold .....	15
Utfordringsbildet.....	16
1. Profesjonell og strategisk eier .....	16
2. Effektiv arealutnyttelse .....	18
3. Profesjonell eiendomsutvikling.....	21
Driftsbudsjettets økonomiske ramme .....	32
Investeringsbudsjettets økonomiske ramme.....	34
Vedlegg.....	35
Vedlegg – Forskriftsrapporter .....	35
Bevilgningsoversikt drift etter § 5-4 andre ledd .....	36
Bevilgningsoversikt investering etter § 5-5 første ledd .....	36
Bevilgningsoversikt investering etter § 5-5 andre ledd .....	37
Økonomisk oversikt drift etter § 5-6.....	39
Lånegjeld til Nittedal kommune.....	39
Utredning av investeringsprosjektene for økonomiplan 2024-2027.....	40
Oversikt over investeringsprosjekter som er foreslått av kommunedirektøren i perioden.....	40
Oppvekst og utdanning .....	41
Helse og velferd.....	41
Nittedal-eiendom KF .....	45

### Forord

Foretaket eier og forvalter kommunens bygg og eiendommer på vegne av innbyggerne. Kommunens bygg skal bygge oppunder opplevelsen om at det er godt å leve i Nittedal.

De store investeringsprosjektene har gitt et positivt løft for bygda. 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.

I denne planperioden med høye renteutgifter foreslår kommunedirektøren at kommunen innen investeringer prioriterer å bygge boliger med investeringstilskudd fra Husbanken, momskompensasjon og egenbetaling fra brukerne, slik at kapitalkostnaden for kommunen blir lavest mulig. Dette forsterkes av statsforvalteren som anmoder om et bevist forhold til investeringer og stiller spørsmålet om vedlikehold kan være et alternativ, da det må forventes at renta vil være høy en god stund fremover.

Kontroll og styring av arealbruken blir enda viktig fremover. Den mest bærekraftige kvadratmeteren er den som ikke bygges. Arealbruk påvirker økonomi, klima og miljø. En tommelfingerregel sier at et bygg koster 3 ganger byggekostnaden gjennom hele byggets levetid. Bygget etterlater seg et klimafotavtrykk, i form av CO2-utslipp, i alle byggets faser fra oppføring og drift til avhending. I kommende byggeprosjekter vil det være viktig ikke å bygge mer areal enn vi trenger. Like viktig er det at vi oppnår god bruk av eksisterende bygningsmasse. Kommuneplanens samfunnsdel har flere ambisiøse delmål innenfor klima og miljø. Planen vedtas for 12 år, det betyr at måloppnåelse i stor grad må skje innenfor eksisterende bygningsmasse.

Foretaket har over tid hatt en strategi om å jobbe systematisk med vedlikehold. 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.

Oppfølging av byggets energibruk er et viktig fokusområde. Viktigheten av dette forsterkes når energiprisene er høye. Gjennomføring av lønnsomme klima- og miljøvennlige energiltak fortsetter. Etter de høye energiprisene i 2022 har nivået sunket i 2023 og prognosene for 2024 viser et mer stabilt og lavere prisnivå. Lavere energipriser og høy KPI har gitt rom for å styrke nivået på drift og vedlikehold.

Optimalisering, effektivisering og digitalisering av driften er en kontinuerlig prosess for å sikre gode og kostnadseffektive tjenester til Nittedal kommune. KOSTRA-tall viser at kostnader til drift, energi og renhold reduseres og at vedlikeholdet styrkes. 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.

Arealeffektivitet, systematisk drift og vedlikehold og energioppfølging er god økonomistyring og gode klima- og miljøtiltak. Dette er viktige områder foretaket skal ha i fokus for etterlevelse av kommuneplanens samfunnsdel og organisasjonspolitikkenes mål om å være attraktiv og fremtidsrettet.

Den viktigste faktoren for og lykkes, er laget med alle de dyktige og kompetente medarbeidere som leverer gode tjenester hver dag. I foretaket har vi fokus på mulighetsrommet og ikke begrensningene, når vi skal møte morgendagens utfordringer. Økonomiplanen for kommende periode viser nettopp det. God lesning!

*Nittedal 10.11.2024*

*Laila Jensen  
Daglig leder*



## Dette får vi til!

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel samt organisasjonspolitikken gir nye styringssignaler i form av nytt målbilde, «Det er godt å leve i Nittedal» med satsingsområder og delmål. Flere av delmålene berører foretaket direkte.

For kommende periode vil eiendomsforetaket fortsette å levere gode tjenester til brukere av den kommunale bygningsmassen. 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 å investere i maskiner og utstyr. Effektivisering er også å tenke nytt.

I løpet av de siste årene har bygningsmassen økt med over 20 000 kvm og med ny bygningsmasse, økt bruk av digital teknologi. Optimal og effektiv drift av bygg er viktige arbeidsoppgaver fremover. Økning i bygningsmassen er i stor grad ivare tatt uten å øke bemanningen.

Vi er i startfasen av å implementere nytt FDV-systemet Autility 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. Compilo vil styrke foretakets intern- og kvalitetskontroll.

Foretaket står ansvarlig for oppfølging av kommunens byggeprosjekter og porteføljen i den kommende periode er på 174,1 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. Målrettet planlegging og styring gjennom hele perioden er viktig for god oppfølging av investeringsprosjektene.

Kjøp av kraft utgjør 22 % av posten kjøp av varer og tjenester og utgjør også mesteparten av foretakets CO<sub>2</sub>-utslipp. Oppfølging av energiforbruket er et satsingsområde som med systematisk oppfølging over flere år har gitt gode resultater. En utredning for etablering av solceller og bergvarme er igangsatt og det er bevilget 20 mill. kr til klima- og energiltak. Målsetningen er lavest mulige utgifter til energi og lavest mulig belastning på klima og miljø.

Arealeffektivitet og styring av arealbruk er et viktig fokus som også er omtalt i kommuneplanens samfunnsdel. God arealstyring er gunstig både for økonomien og for klima og miljøet.

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 ti 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 3,7 milliarder kr. Effekter av investeringer må også bevares. Vedlikeholdet styrkes sammenlignet med nivået i 2023 og nærmer seg ambisjonsnivå for vedlikehold.

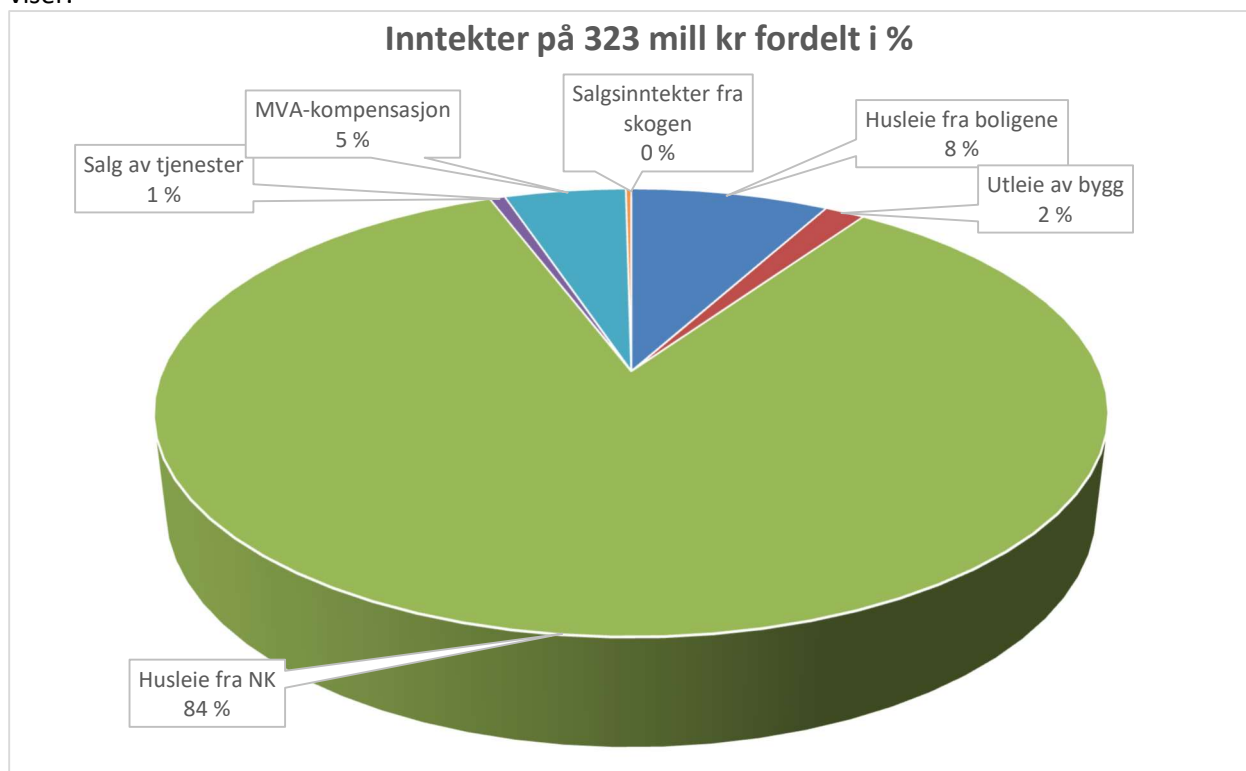
## Budsjettforslaget på 1-2-3

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.

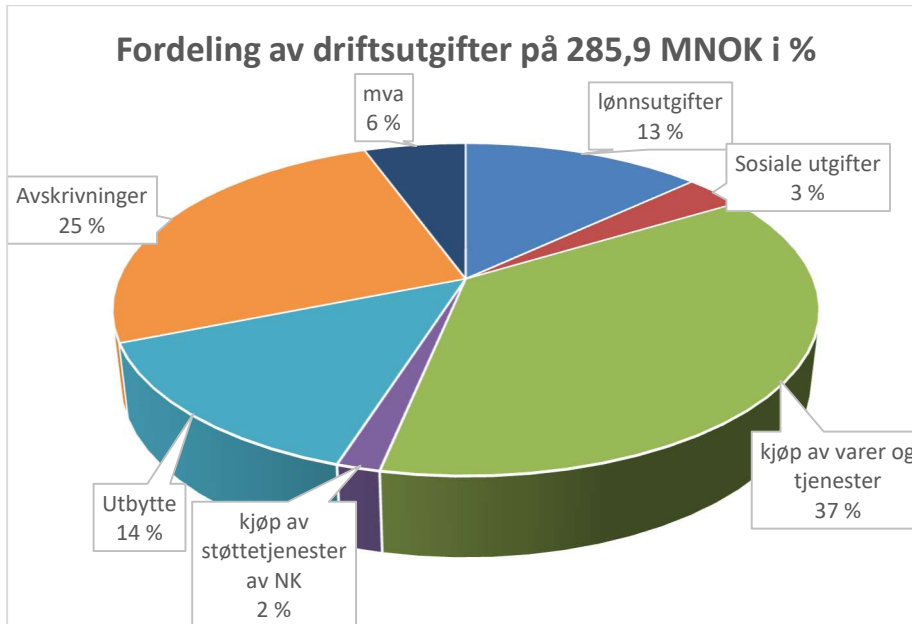
### 1. Driftsinntekter

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.



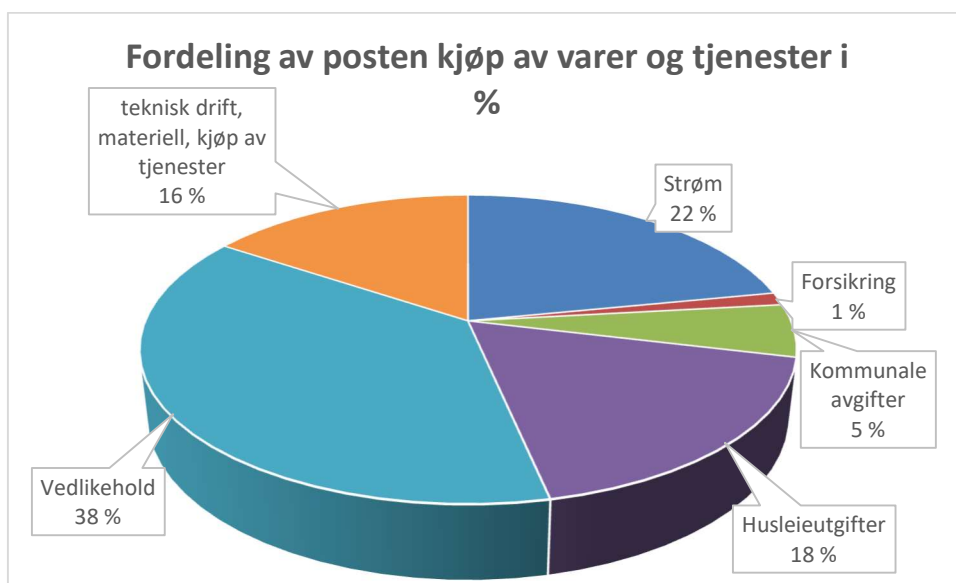
## 2. Driftsutgifter

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 er i 2024 tilbake på samme nivå som i budsjettet for 2022 på 22 %.

### 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 73 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. Kommuneplanen beskriver målbildet, hvordan er det å bo og jobbe i Nittedal i 2035, 3 satsingsområder for å nå målbildet og 5 samfunnsmål som beskriver hva vi skal få til innenfor hvert satsingsområde med totalt 37 delmål. Samfunnsmålene bygger på de 5 valgte bærekraftsmålene.

## Det er godt å leve i Nittedal



Våre valg og handlinger styres av disse fem bærekraftsmålene fra FN



Illustrasjonen viser Nittedal kommunes målbilde som består av samfunnsplanens tre satsingsområder og fem samfunnsmål og organisasjonspolitikkenes to organisasjonsmål med til sammen seks underliggende fokusområder.

## Foretakets tre målsetninger

Foretakets tre målsetninger bygger opp under Nittedal kommunens satsingsområder, samfunnsmål og de fem bærekraftsmålene.

Bærekraftsmålene 11, 13 og 17 påvirker foretaket direkte, mens bærekraftsmålene 3 og 4 påvirkes indirekte.

1. **Profesjonell og strategisk eier**
2. **Effektiv arealutnyttelse**
3. **Profesjonell eiendomsforvaltning**

## Ambisjoner og strategier

Implementering av delmålene i kommuneplanens samfunnsdel og FNs bærekraftsmål er igangsatt og vil fortsette i 2024. 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.

Nye byggeprosjekter eller rehabiliteringer skal være arealeffektive. Dette er en lønnsom, miljø- og klimavennlig strategi.

Delmål fra samfunnsdelen:

- *Kommunens bygningsmasse skal utvikles og forvaltes på en effektiv måte for å minimere arealbehovet. Samlokalisering og flerbruk skal vektlegges*
- *Vi legger til rette for grønne byggeplasser*
- *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 ved bygging av kommunale bygg og kartlegger energiøkonomisering og miljøvennlige oppvarmingsløsninger i eksisterende bygg og anlegg. Solenergi og bergvarme er satsingsområder*
- *Vi skal legge til rette for bebyggelse og infrastruktur som fremmer klimavennlige løsninger*

## **Kommunikasjon**

Vi benytter kommunikasjon og informasjon aktivt fra planlegging til gjennomføring. Gjennom god kommunikasjon skal vi sammen nå målene våre.

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.
- 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 opptrener energiklokt
- Stille krav om klimaregnskap i nye byggeprosjekter
- Foretaket skal være miljøfyrtårnsertifisert

Delmål fra samfunnsdelen:

- *Reduserer klimagassutslipp i egen virksomhet*
- *Ved utbygging skal det vektlegges god arkitektonisk utforming og miljøvennlig og bærekraftig material- og energibruk*

## 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. Solenergi og bergvarme er satsingsområder.*

## 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

## Økonomiplan for 2024-2027

- 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 inneklimaet 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*
- *Vi bidrar til å gjenopprette tapt natur og økosystemer, samt fremme innføring av en bærekraftig forvaltning av skog og ferskvannsbasert økosystemer*
- *Vi jobber for å hindre spredning av fremmede arter og motarbeider forurensning*

### **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). (BREAM 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
- Vedlikeholds nivå på 320\* 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

\* ambisjonsnivået på 250 kr/kvm fra 2013 er prisjustert med 28%.

*Delmål fra samfunnsdelen:*

- Redusere klimagassutslipp i egen virksomhet

### **SHA (Sikkerhet - helse- arbeidsmiljø) - Byggherreforskriften**

- Ingen arbeidsulykker eller alvorlige hendelser på byggeplasser
- Tett oppfølging av foretakets krav i forhold til Rent og tørt bygg
- Som offentlig byggherre følge opp at anbefalte seriøsitetstiltak 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)
- Organisasjonspolitik (framtidrettet og attraktiv)
- Klima- og energiplan (temaplan til kommuneplanen)
- Kommunedelplan Sentrum (områdeplan for sentrum)
- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv
- Budsjett og handlingsplanen (årlige vedtatt planer)
- Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet
- Boligtypeprogram
- Skolebehovsplan
- Strategiplan for barnehager
- Temaplan for kommunikasjon

### **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**

Regjeringens handlingsplan for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi.

### 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. Investeringsprosjektene går over flere år. Det rapporteres i form av månedsrapporter til styret og i økonomirapporter til kommunestyret på alle investeringsprosjektene gjennom året.

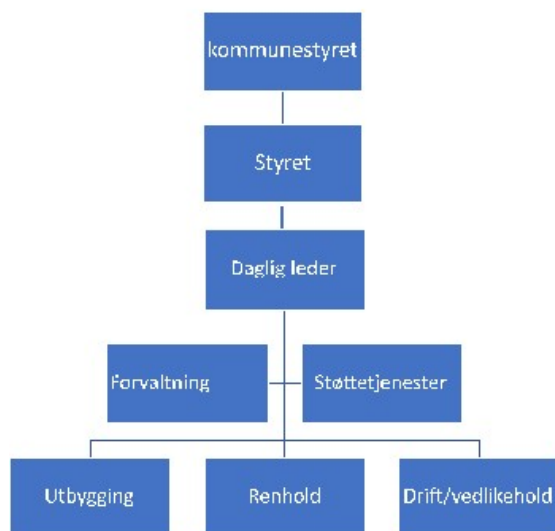
### Organisering og styring

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:

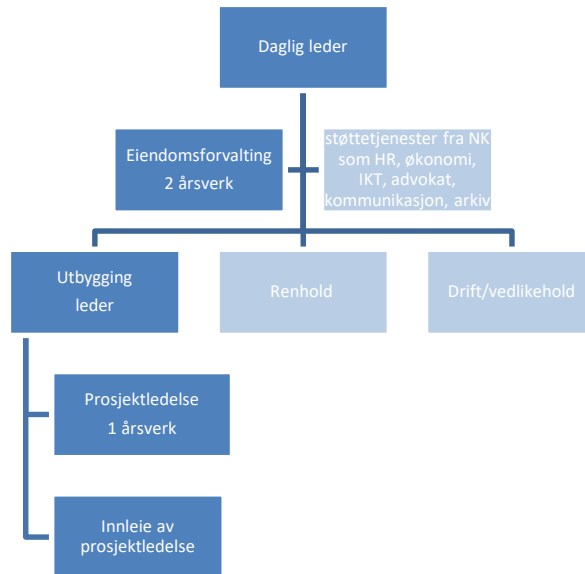
- Forvaltning og utleie av kommunal bygningsmasse (yrkesbygg og bolig)
- Levere driftstjenester til Nittedal kommune (teknisk drift, vedlikehold og renhold)
- Ivareta byggherrefunksjonen i byggeprosjekter
- Ivareta grunneirollerollen for eiendommene
- Forvalte og ivareta kommuneskogen



Eiendomsforetaket består av 65 årsverk fordelt på 70 ansatte. Daglig leder rapporterer til styret som igjen rapporterer til kommunestyret. Nittedal-eiendom KF er ikke underlagt kommunedirektøren.



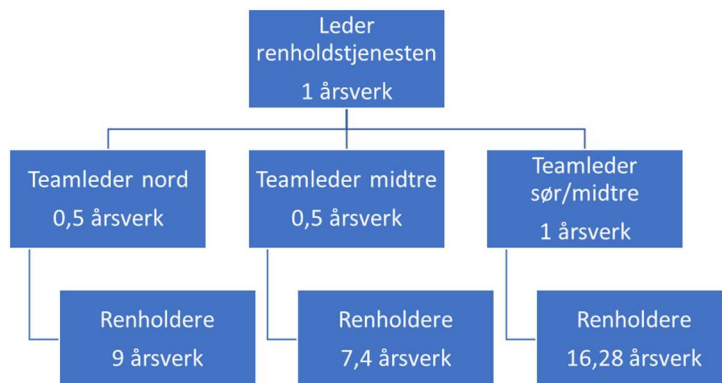
## Administrasjon og utbygging



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.

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

## Renholdstjenesten



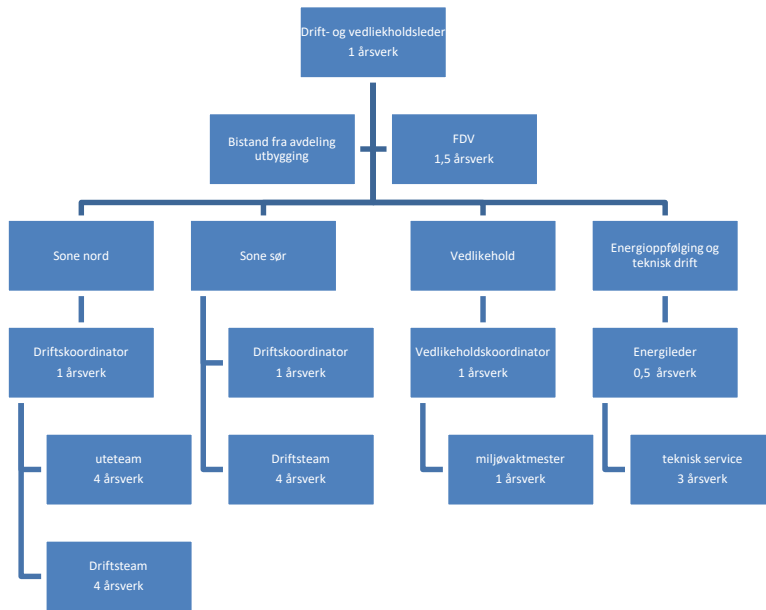
Renholdet leveres i tråd med inngåtte avtaler med virksomhetene og er rammeverket som definerer leveransen av renholdstjenester. Digitalt renholdsplanleggingssystem benyttes og det foreligger digitale renholdsplaner for alle bygg og renholdet utføres enten daglig eller periodisert.

Kvaliteten for renholdes 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.

Renholdstjenesten jobber kontinuerlig med å profesjonalisere renholdet ved å ta i bruk ny teknologi, metoder og utstyr. Renholdet utføres av egne ansatte i kombinasjon med maskiner og robotisert utstyr.

Vaskeroboter benyttes i de store flatene i idrettshallene. Bruk av vaskeroboter i kombinasjon med renholderne bidrar til at renholdet kan utføres uten å begrense brukstiden i hallene i nevneverdig grad. På sykehjemmene benyttes desinfiseringsmaskiner som forenkler utvask og nedvask av sykehjemsrom ved mistanke eller påvist smitte. Gulvvaskemaskiner og roboter i alle størrelser benyttes til å rengjøre og vedlikeholde gulv i alle bygg. I sum gir bruk av maskiner og robotisert utstyr i kombinasjon med egne ansatte et godt resultat. Kvaliteten på renholdet blir bedre, den fysiske belastningen for de ansatte blir mindre, driften effektiviseres uten å begrense brukstiden i byggene.

## Drift og vedlikehold



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, digitalt utstyr og kjøretøy for å effektivisere driften. Bygningsmassen blir stadig mer teknisk komplekse og stiller høyere krav til den tekniske kompetansen. 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.

Driften er inndelt i geografiske soner som drifter byggene innenfor sonen. Teamene teknisk service og uteteam drifter alle bygg uavhengig av soner.

Uteteamet i et tett samarbeide med driftsoperatørene har oppnådd bedre utnyttelse av utstyr og god drift og oppfølging av uteområdene. Større arbeidsoppgaver utføres mer effektivt i team.

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

Vedlikeholdsordinator vil fokusere på vedlikehold av boliger og formålsbygg. Miljøvaktmester følger opp tilsyn og mindre driftstiltak i boligmassen. Miljøvaktmester samarbeider tett med boligkontoret.

Energileder er på plass og vil ha det overordne ansvaret for energioppfølging og av teknisk drift. Teknisk service er organisatorisk lagt under energileder for å heve fokus på energioppfølgingen. Teknisk service har spisskompetanse på drift av tekniske anlegg. De følger opp og lukker avvik, utfører noe service og

vedlikehold av de tekniske anleggene og de drifter bassengene. I tillegg bistår de driftsoperatørene med daglig drift av tekniske anlegg.

FDV-teamet er overført til drift- og vedlikeholdstjenesten, men samarbeider tett med alle faggrupper i foretaket. 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. FDV-teamet har hovedansvaret for å implementere et FDV-system, Autility.

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

### Utfordringsbildet

I denne perioden er det lagt til grunn at nivået på driften videreføres på samme nivå som for 2023. Det betyr effektiv drift med fokus på å ta i bruk digitale hjelpemidler for å videreutvikle tjenestene.

De største utfordringene som preger foretaket er listet opp under.

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

### 1. Profesjonell og strategisk eier

God eiendomsforvaltning oppnås gjennom porteføljestyling, 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 det er påkrevet.

Foretaket forvalter kommunes utleieboliger på en slik måte at boligmassen er tilpasset kommunens ulike behov for boliger til vanskeligstilte. Kommunen må skaffe tilveie 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.

Forvaltning av eiendomsretten til eiendommene omfatter å ivareta rettigheter og plikter som eier har etter lov og inngåtte avtaler (leie- og festeavtaler mv), ivareta interesser og behov brukere/leietakere har samt forholdet til naboer.

Strategiske forvaltning omfatter forvaltning av kommunens nåværende og fremtidige eierinteresser tilknyttet eiendommer. Dette 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, avhending av tomter/eiendom, som ikke antas å ha strategisk nytte for kommunen og bruk av utbyggingsavtaler der det er mulig for å ivareta kommunens interesser. Foretaket er representert ved inngåelser av slike avtaler.

- **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.

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.

Skogskjøtsel utføres fra 2023 som gjennomhogst. Gjennomhogst anses som en mer miljøvennlig skogsdrift enn flatehogst, hvor anslagsvis halvparten av trærne vil gjenstå etter hogst. Kommuneskogen vil på denne måten driftes med større hensyn til biologisk mangfold og friluftsliv. 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.

Foretaket er i gang med å vurdere muligheten for tilbakestillelse og restaurering av Lomtjernsmyrene i nærheten av Høldippelvannet. Saken ligger hos Statsforvalteren som vurderer områder for restaurering i 2024. Dersom det blir aktuelt med restaurering innebærer det at Statsforvalteren bærer alle kostnader ved arbeidet.

Eiendomsforetaket kjøper skogbruksforvaltning fra Viken skog. Avtalen er basert på gjennomhogst og delmålene knyttet til skogforvaltning i forslaget til ny samfunnsdel. Avtalen ble inngått i 2022.

- **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 et av virkemidlene som er vurdert.

Boligporteføljen vurderes løpende i forhold til egnethet og hensiktsmessighet. Boliger som blir vurdert som uegnet selges i henhold til vedtatt salgsrutine.

Salgsinntekter kan være et bidrag til gjenanskaffelse av boliger når det selges bolig, eller finansiering av investeringsprosjekter.

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

Foretaket forholder seg til *seriøsitetsskrav 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 seriøsitetsskravet i utsatte bransjer der Nittedal-eiendom KF er oppdragsgiver/byggherre, er Oslo kommunens HMSREG tatt i bruk som et digitalt hjelpemiddel.

## 2. Effektiv arealutnyttelse

### Kommunal bygningsmasse

Bygningsmassen i areal er presentert i ulike bygningskategorier. Dette er gjort over flere år for å få frem arealutviklingen. Alle tall i tabellen er oppgitt i brutto areal.

Bygningsmassen til Hagen skole (3377 kvm), Kirkeby skole (5444 kvm), 1880-bygget (580 kvm) og Skyssetveien 9 (458 kvm) ligger også inne i arealtabellen. Disse byggene utgjør i sum 8 859 kvm BTA.

Bygningstype	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Skoler	46 815	46 815	47 215	47 110	47 776	47 448	50 636	58 584	58 409	59 413	59 413
Idrett og kultur	12 420	12 420	12 420	16 135	14 257	13 454	14 554	19 005	22 639	22 639	22 639
Kirkebygg			1 195	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	3 350
Institusjon/helsebygg	15 782	15 782	18 517	18 968	18 994	19 879	19 879	19 954	20 064	20 678	20 678
Administrasjon	8 019	9 589	9 589	10 370	12 600	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	14 059	14 059
<b>Totalt areal (BTA)</b>	<b>97 531</b>	<b>99 101</b>	<b>103 853</b>	<b>109 686</b>	<b>111 910</b>	<b>111 768</b>	<b>116 056</b>	<b>128 530</b>	<b>132 204</b>	<b>133 934</b>	<b>133 934</b>

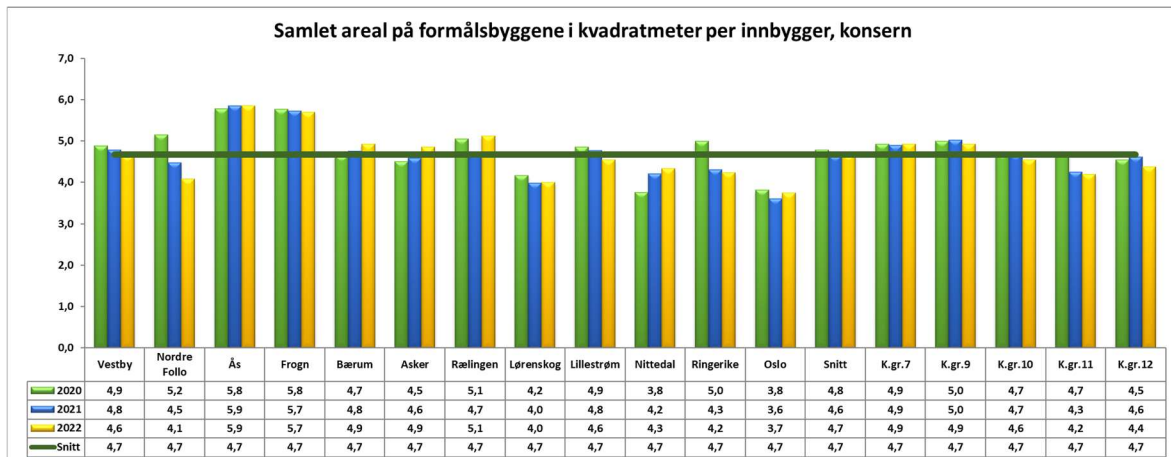
### KOSTRA-tall

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

### Dekningsgrad

Dekningsgrad presenteres som samlet areal for formålsbygg og fremkommer ved sammenligne areal pr innbygger for kommunene i Osloregion-nettverket til NKF. Dekningsgraden for de ulike kommunene er ikke det samme som arealeffektivitet, men sier noe om dekingen sett i forhold til befolkningen.





Dekningsgrad er samlet areal pr kvm eid og leid areal.

Arealet har økt i perioden 2020 til 2022 som følge av bygging av Nittedal u-skole, Elvetangen skole/hall/bassenger og Slattumhallen. Arealene til de nedlagte skolebyggene ligger også inne i areal-tabellen.

### Arealeffektivitet

Det billigste arealet og areal med lavest klimagassutslipp, er det arealet som ikke bygges!

Hver eneste kvadratmeter foretaket drifter koster leietaker i størrelsesorden 900 – 1800 kr/m<sup>2</sup>/ år. I tillegg kommer nedbetaling av investert kapital som antas å ligge i størrelsesorden 1500 kr/m<sup>2</sup>/ år.

Forvaltnings- og driftskostnaden for en kvadratmeter kommunal bygningsmasse koster i størrelsesorden 2300 kr/m<sup>2</sup> pr/år, avhengig av type formålsbygg.

Gjennomsnittsverdier for klimagassutslipp for bygg er 5,2 kg CO<sub>2</sub>-ekv/kvm/år. (tall hentet fra kartlegginger av klimagassberegninger for bygg og anlegg i Oslo).

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 arealnorm 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.

- Arbeidstilsynets har satt arealkrav til kontorarbeidsplasser. *«Arbeidstilsynets forvaltningspraksis legger til grunn at hver arbeidsplass skal ha et gulv areal på minst 6 kvm. Kravet gjelder både enkeltkontor, felleskontor og åpent landskap. Kravet gjelder også lærerarbeidsplasser.»*
- **Benchmarking av arealbruk i kommunene**

Osloregionettverket i regi av Norsk kommunal teknisk forening (NKF), som består av alle kommunene rundt Oslo, har jobbet med å sammenligne arealbruken for ulike formålsbygg i de ulike kommunene. Dette arbeidet har resultert i rapporten "arealeffektivitet i kommunene hvorfor og hvordan?"



I rapporten analyseres arealbruken i kommunene, og det drøftes hvordan kommunene kan benytte sine arealer bedre. Rapporten er basert på kompetansedeling i fagsamarbeidet i nettverket, analyse av KOSTRA-tall, intervjuer med ordførere og kommunedirektører og tidligere forskning.

Rapporten viser at Nittedal ligger lavt i arealbruk.

Bakgrunnen for at dette arbeidet ble gjennomført kan forklares utfra flere parametere, økonomi, klima og miljø. God arealstyring og god arealbruk er positiv for alle parametrene og vil være et viktig fokus fremover.

- **Oppfølging av nye byggeprosjekter**

Det er viktig at arealbruk vurderes godt i kommende byggeprosjekter som nybygg og rehabilitering, for å oppnå arealeffektive bygg. Kommuneplanens samfunnsdel har flere delmål som omtaler arealbruk.

- *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.*

Aktuelle investeringsprosjekter for kommende planperiode er det redegjort for i kapittel utredning av investeringsprosjekter for økonomiplan 2024-2027.

- **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 sluttført 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. Sak om etterbruk legges frem parallelt med behandlingen av kommuneplanen våren 2024.

### Skyssetveien 9

Nittedal kommune eier eiendommen Skyssetveien 9. Det har vært barnehagedrift på eiendommen siden 90-tallet. Bygget som er oppført på eiendommen er overdratt til Nittedal kommune i forbindelse med avviklingen av barnehagedriften. Etterbruk av eiendommen blir vurdert sammen med sak om etterbruk av de to skolelokalene og legges frem parallelt med behandling av kommuneplanen våren 2024.

- **Nittedal UNG**

Gjennomgangen av arealbruken i rådhuset samt at politiet har et betydelig mindre arealbehov har gitt rom for å samlokalisere Nittedal UNG samt å samlokalisere barnevernet som i dag er på to lokasjoner.

Nittedal UNG er tenkt inn i u-etg av sørfløya i nærheten til BUA og frivillighetssentralen. Disse arealene er i dag u bruk av Nittedal-eiendom som vil flytte inn i 4.etg i rådstua sammen med politiet og barnevernet. Arbeidet i 4.etg i rådstua medfører at det må lages et mindre politikontor, dagens areal til barnevernet utvides og restarealet tas i bruk av Nittedal eiendom. I tillegg må arealene i u-etg i sørfløya på rådhuset bygges om/tilpasses behovet til Nittedal UNG før de kan flytte inn. Arbeidet er i startfasen og det jobbes for at Nittedal UNG er samlokalisert i løpet av 2024.

Prosjektet er tenkt finansiert via vedlikeholdsmidler i foretakets driftsbudsjett og ved å omdisponere avsatte investeringsmidler. Kalkylene som foreligger innehar usikkerheter som kan medføre behov for økt finansiering i prosjektet. Slike endringer i prosjektet vil bli meldt til kommunestyret raskt.

### **3. Profesjonell eiendomsutvikling**

- Definerte ansvars- og rolleavklaringer i form av leieavtaler
- Synliggjøre økonomisk verdi av bygningsmassen
- Levere 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 og tid på en kostnadseffektiv måte.**

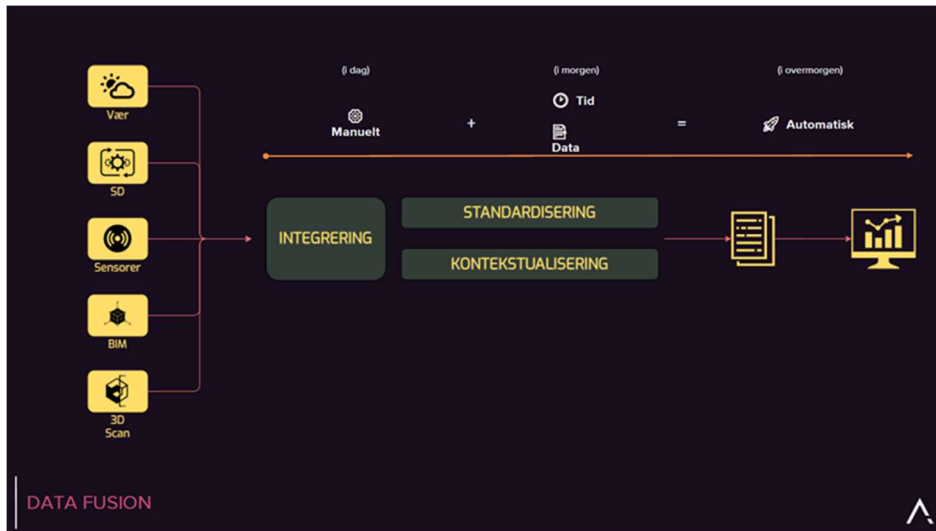
- **Smart Digital Eiendomsledelse**

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. 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/selvdrevne.



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.

Implementeringen av nytt FDV system er i gang med piloter på tre bygg. Når funksjonaliteten er god nok vil øvrige bygg bli implementert, tentativt vil systemet være tatt i bruk i alle bygg 1.halvår i 2024.

Eksisterende dokumentasjon kategoriseres i Findable etter Norsk Standard, bygningsdelstabellen og knyttes til komponentene i bygningene slik at det er lett tilgjengelig for den som trenger det. Findable automatiserer det manuelle arbeidet med kunstig intelligens, og gjør dokumentasjon lettere tilgjengelig Dette gir mindre manuelt arbeid og økt kvalitet på FDVU-dokumentasjon. Målet er å kategorisere all eksisterende dokumentasjon gjennom pilotprosjektet med Findable.

- **Optimalisering og digitalisering av driften**

Optimalisering av driften er en kontinuerlig prosess. Det er viktig å ha mulighetene i fokus og ikke begrensningene, for å lykkes med å finne de gode løsningene. 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.

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 digitale renholdsplaner. 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:

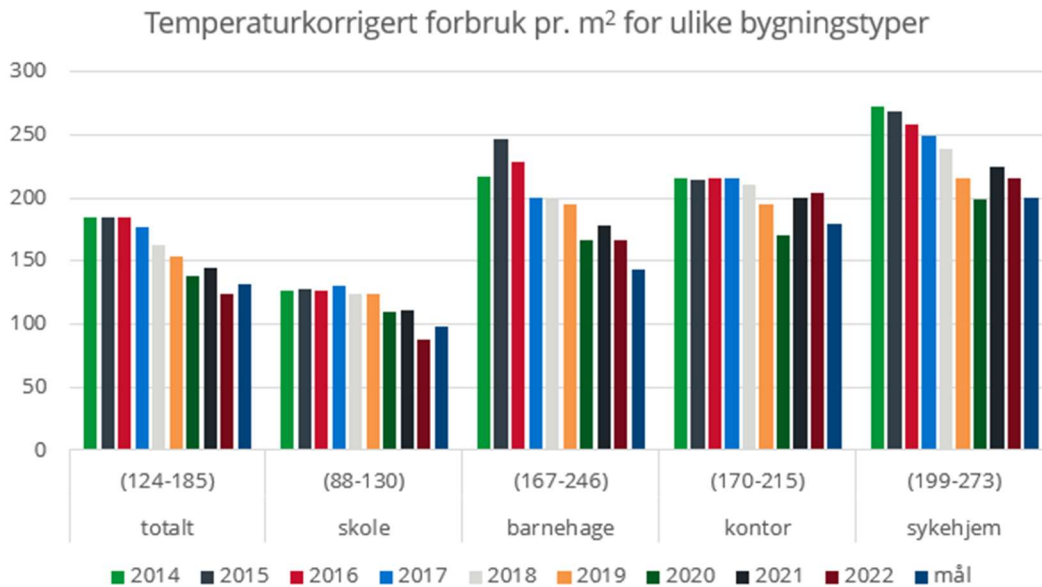
- kommunens avvikssystem
- verktøy for risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)
- Årshjul

Nittedal-eiendom er i startfasen av å implementere Compilo som et kvalitets og internkontrollsystem. Arbeidet er igangsatt og vil fortsette inn i 2024.

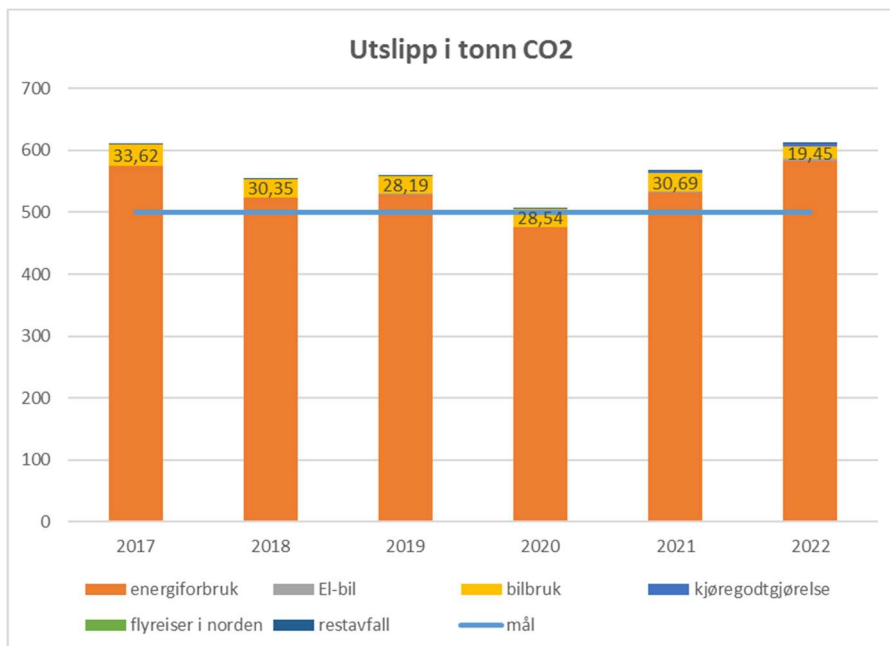


- **Miljøledelse**

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 handlingsplanperioden er følgende målsetning fastsatt for energiforbruket.



I handlingsplanperioden er følgende målsetning fastsatt for CO<sub>2</sub> utslippet.

- **Fornybare energibærere**

Plan og bygningslovens tekniske forskrift, stiller krav om fornybare energibærere for bygg over 1 000 kvm.

Slik kommunens samfunnsdel beskriver skal solcelle og bergvarme være satsingsområder. I alle nye bygg og større byggeprosjekter som er gjennomført de siste 10-15 årene er det satset på fornybar energi som bergvarme, luft/vann- og luft/luftvarmepumper. Det er energieffektivt, økonomisk lønnsomt og gir et mindre klimautslipp.

- **Energioppfølging i bygningsmassen**

Høyt fokus på energiforbruk og oppfølging av tekniske anlegg er viktig. Den energien som er mest klima- og 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 innnetemperatur slik at man opprettholder et godt innklima når byggene brukes, men at vi har fokus på å redusere temperaturen og luftmengende når byggene ikke er i bruk.

I perioden 2016-2018 ble det gjennomført et EPC prosjekt (Energy Performance Contracting). Investeringskostnaden var på ca. 40 mill. kr. Fra mai 2018 t.o.m. april 2023 er det dokumentert en besparelse i energi, på ca. 18,1 mill. kwh og en årligeffektreduksjon på 600 kW. Dette har gitt en redusert energikostnad på 16,5 mill. kr og en reduksjon i klimagassutslipp på 724 tonn CO2 eq for perioden.

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

Energioppfølgingen er en viktig del av energi- og miljøarbeidet i foretaket. Det benyttes ett web-basert energioppfølgingsystem (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.

I sak 84/23 vedtok kommunestyret å omdisponere 20 mill. kr til gjennomføring av klima- og energitiltak. Dette var en oppfølging av vedtaket i sak 83/22: «*Nittedal-eiendom KF bes intensivere arbeidet med ENØK og innføring av framtidrettede løsninger som reduserer energiforbruket. Dette for å ivareta klima- og miljøhensyn og for å redusere Nittedal kommunes energikostnader.*»

### Status i arbeidet med oppfølging av denne saken og bruk av disse 20 mill. kr:

Fått på plass en energileder som følger opp teknisk personell og energioppfølgingen.

Det er gjort en vurdering av hvilke bygg det kan være hensiktsmessig å etablere solceller på. Potensialet for å utnytte solenergi er størst i bygg med et stort energibehov og på bygg med lang brukstid. Det er gjennomført en kartlegging av tak for vurdering av solcelle-panel på 12 lokasjoner og 22 bygg. Kartleggingen viser at Nittedal u-skole og Elvetangen skole og idrett er tilrettelagt for etablering av solceller. Flere tak er mindre egnet av ulike årsaker: for høye takoppbygg som skaper skygge for panelet, for lite restbæreevne i takkonstruksjonen, restlevetid på takteking og flere tak har for høy snølast vinterstid som krever snømåking. Takene på Rådhuset og Rådstua bør vurderes på nytt når takene skal tekkes om, da takene i dag har restlevetid. I første omgang iverksettes følgende tiltak:

## Økonomiplan for 2024-2027

Tiltak	Investering (entreprise kostnad eks mva)	Beregnet reduksjon kWh	Klima [TCo2e/år]	Beregnet tilbakebetalingstid	Energikostnad kr/kWh
Tilknytte Lihallen til bergvarme	2 300 000	449 010	18	3,5	1,45
Industrielle vifter i Libadet, Bjertneshallen og evt Hakadalshallen.	600 000	150 000	6	2,3	2
Solcelleenergi Elvetangen og Nittedal ungdomsskole	3 213 000	223 400	8,9	14,3	1,45
Rådstua, vurdere ny og mer energieffektiv løsning for tekniske anlegg	Konsulent etter medgått tid				
<b>Totalt</b>	<b>6 113 000</b>	<b>822 410</b>	<b>33</b>	<b>6,7</b>	

\*Tallene over er entreprisekost uten rigg, drift, adm og usikkerhet

Foretaket jobber videre med å vurdere ytterligere tiltak som kan gi god lønnsomhet og klimagassreduksjoner.

### Energimeklings avtale for kjøp av kraft

Nittedal kommune inngår i et innkjøpssamarbeid for kjøp av kraft sammen med kommunene i NRI og Lillestrøm kommune, avtalen ble inngått i 2023 og løper senest ut i 2027.

I budsjett- og økonomiplan for 2023 ble det budsjettetert med en strømpris (nettleie og kraft) på 2,2 kr/kwh som konsekvens av de høye kraftprisene høsten 2022. Hittil i 2023 har kraftprisen ligger betydelig lavere enn forventet prisnivå og prognosene for 2024 tilsier et mer stabilt marked og et prisnivå på rundt 1,5 kr/kwh.

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

For 2024 er det lagt til grunn det samme volumet for energibruk som i 2023 med en strømpris på 1,5 kr/kwh.

- **Kompetente og motiverte medarbeidere**

Nittedal kommunes organisasjonspolitik definerer to organisasjonsmål med til sammen seks underliggende fokusområder.



Konkurransen om kompetanse og arbeidskraft må vi forvente blir tøffere fremover. Organisasjonspolitikken har utarbeidet to strategiske mål, framtidsrettet og attraktiv med seks fokusområder for utvikling av hele kommuneorganisasjonen. For både å beholde dagens arbeidskraft og

lykkes med å rekruttere kompetanse, er det helt nødvendig at de ansatte opplever at foretaket er et sted de ønsker å jobbe. Foretaket vi fremover ha fokus på å være fremtidsrettet og attraktiv slik at vi både beholder de dyktige medarbeiderne og evner å rekruttere kompetanse når det er behov for det.

I renholdstjenesten er kompetanse innen ergonomi, friskliv, riktige arbeidsmetoder og bruk av renholdsmaskiner i fokus. Renholderne oppfordres til å ta fagbrev.

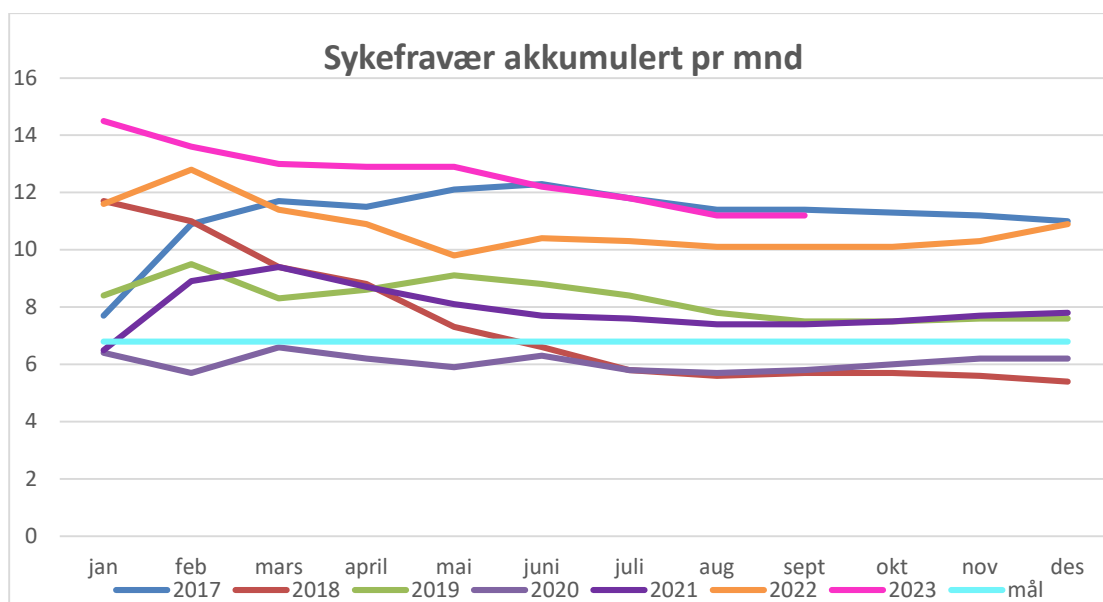


I drift og vedlikeholdstjenesten står kompetansebygging på drift av tekniske anlegg, energioppfølging og sikkerhetskurs for bruk av ulikt verktøy og utstyr sentralt. Det har også vært fokus på skjøtsel av uteområder og ivaretagelse av biologisk mangfold. Fagutdanning som byggdrifter hos ansatte i drift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

Et viktig fokus er at de ansatte føler trivsel, mestring, 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.



Ansatte i foretaket består av ulike yrkesgrupper som renholdere, driftsoperatører, teknikere og kontoransatte. Gjennomsnittsalderen i foretaket er høy og ligger over 55 år.

Medarbeiderne er foretakets viktigste ressurs. Om lag 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, aktivitetskampanjer, helsedag, oppfølging av alle sykemeldte og faglige og sosiale aktiviteter. Jevnlig gjennomføres det medarbeiderundersøkelser. Foretaket deltar i kommunens 10-faktor undersøkelser, men har også gjennomført undersøkelser i forbindelse med helseprofilundersøkelser hvor arbeidsmiljøet kartlegges.

- **Ressursutfordringer**

De fleste ansatte har jobbet hos oss over veldig mange år, det gjelder innenfor alle grupper, administrasjon, renhold og drift og vedlikehold. Det er et tegn på god trivsel og et godt arbeidsmiljø. Det er bygd opp unik kompetanse og erfaring som er viktig for å levere gode tjenester. Samtidig ser vi at flere ansatte vil gå av med pensjon i løpet av de nærmeste årene. Vi er i gang med å vurdere hvordan vi best organiserer tjenestene fremover, samtidig som vi ivaretar den erfaringen og kompetansen vi har bygd opp når dyktige medarbeidere går av med pensjon.

- **Konkurransedyktige tjenester**

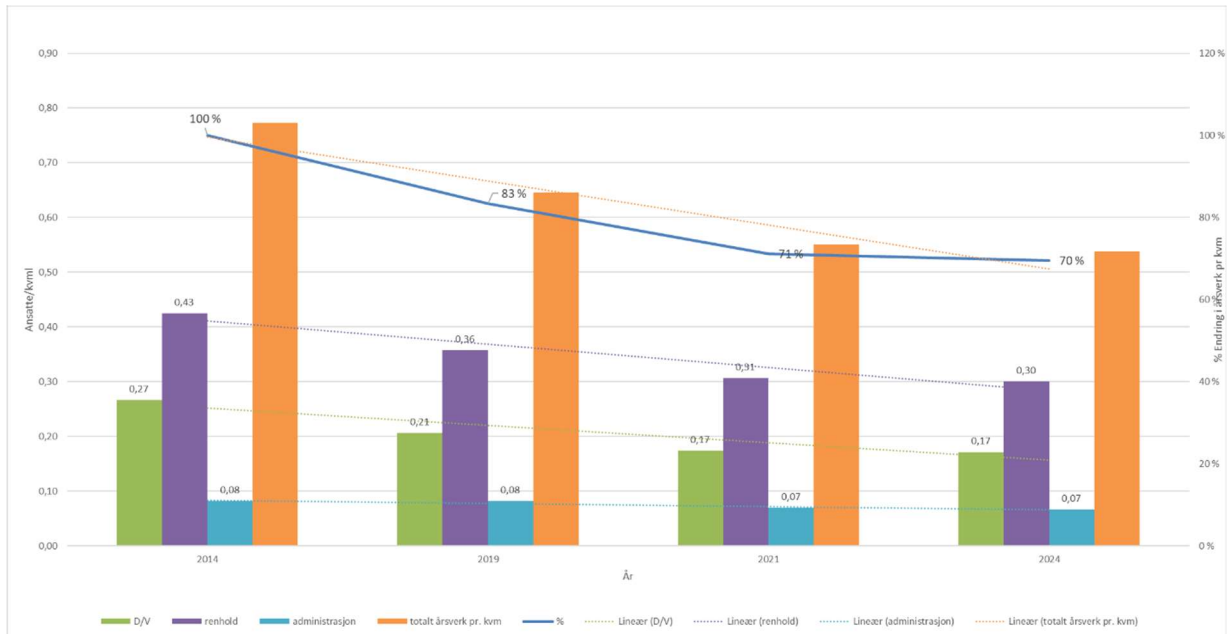
Langsiktig effektivisering av både renhold og drift- og vedlikehold har gitt en reduksjon i bemanningen samtidig som arealene har økt. Effektivisering er en kontinuerlig prosess som gjennomføres i dialog med ansatte, verneombud og tillitsvalgte.

Årsverk/år	2014	2019	2021	2022	2023	2024
Administrasjon	7	8	8	9	8,0	6 *
Drift/vedlikehold	22,9	20,82	20,0	20,0	20	22,5 *
Renhold	36,5	35	35,25	36	35,68	35,96
<b>Totalt</b>	<b>66,4</b>	<b>63,82</b>	<b>63,25</b>	<b>65</b>	<b>64,18</b>	<b>64,46</b>

\* - To stillinger er flyttet fra administrasjon til drift og vedlikehold.

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 prosjektlederytelser av eksterne firmaer for de større byggeprosjektene ved behov. Disse forholdene er ikke medtatt i årsverksoversikten.

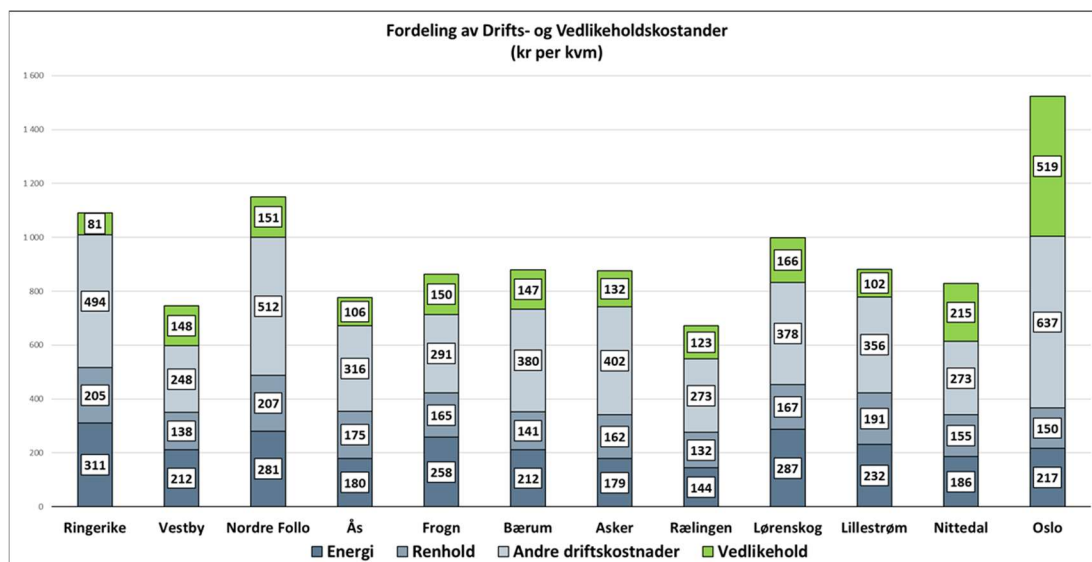
Fremstilling av endringer i årsverk og bygningsmasse:



Slik diagrammet viser er det oppnådd en effektivisering på 30 % fra 2014 til 2024 pr areal enhet. Dvs 4,2 % 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 34 000 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 byggdrifter
- Vedlikehold i byggene og lukking av etterslep
- Krav om utbytte eller annen form for innsparing



KOSTRA tall 2022: Nittedal sammenlignet med øvrige kommuner i og rundt Oslo i NKF-nettverket

Årlig følges driften opp bl.a. med å sammenligne KOSTRA tall med kommunene i Oslo-regionsnettverket til NKF. Slik KOSTRA-tallene fra 2022 viser, ligger Nittedal litt lavere på andre driftsutgifter, tilnærmet likt på energi og renhold, men høyere på vedlikehold sammenlignet med de andre kommunene i nettverket.

### Hvordan påvirker effektivisering av tjenestene leietaker/bruker?

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**

En av målsetningene ved opprettelsen av eiendomsforetaket var å styrke vedlikeholds nivået 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 3,7 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.

Godt vedlikeholdte bygg er bra for miljø, gir lenger levetid på bygget og utsatt investering.



- **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. 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. Kartlegging av etterslepet i boligene ble gjennomført høsten 2019.

Nøkkeltall som anbefalt nivå og ambisjonsnivå er justert opp til dagens kronenivå:

- Anbefalt nivå: 200 kr/kvm utgjør i dagens kroneverdi 255 kr/kvm
- Ambisjonsnivå: 250 kr/kvm utgjør i dagens kroneverdi 320 kr/kvm

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.

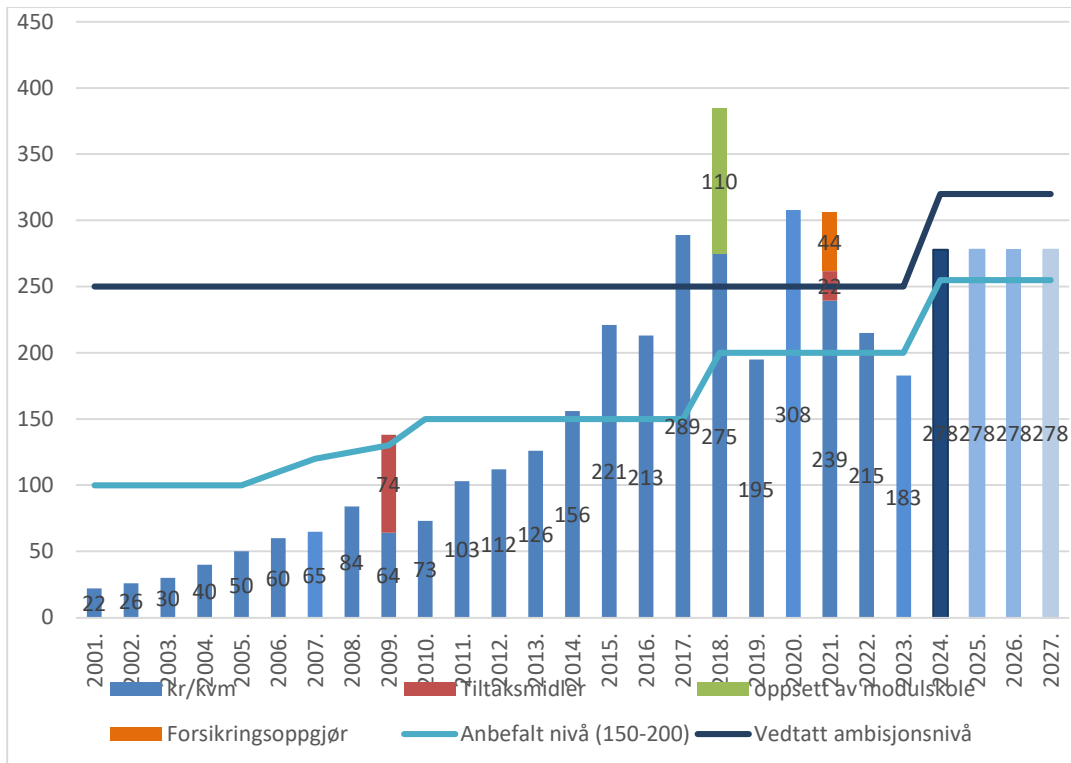
En andel av bygningsmassen er relativ ny, slik som Slattumhallen, NUS, Elvetangen, kulturhuset mfl. Ny bygningsmasse har ikke behov for tungt vedlikehold de første årene, men har behov for intervallbundet vedlikehold slik som maling av fasader. De nye skolene melder inn behov for maling av klasserom etter kun kort tid som følge av bruken av lokalene. Det er like viktig å skape rom for å prioritere verdibevarende vedlikehold av ny bygningsmasse, for å unngå fremtidig etterslep, som det er å lukke eksisterende vedlikeholdsetterslep. Foretaket har målsetning om å prioritere begge forholdene.

- **Utvikling av vedlikeholdet over tid**

KOSTRA-tall viser at vi har ligget over 150 kr/kvm til vedlikehold de siste ti årene hvor vi i syv av disse årene lå over 200 kr/kvm og i fire av årene over 250 kr/kvm, slik figuren «utvikling av vedlikeholdet over tid» viser. Det er i denne perioden blitt utført mye vedlikehold som f.eks. utskifting av tekniske varme- og ventilasjonsanlegg, 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.

Lavere pris på energi og høy KPI har skapt et handlingsrom for å omdisponere midler fra strøm til vedlikehold. Vedlikeholdsbudsjettet for 2024 tilsier et nivå på 278 kr/kvm til vedlikehold.

## Økonomiplan for 2024-2027



Utvikling av vedlikeholdet over tid. Anbefalt nivå til vedlikehold er 320 kr/kvm.

## 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 over tid vises i tabellen under.

År	2014	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
KPI	2,1%	2,1%	3,4%	2,1%	2,7%	2,5%	1,3%	2,7%	5,7%	6,7%

### Foretakets inntekter og utgifter til kommunen

Foretakets inntekter består i hovedsak overføringer fra kommunen, herunder husleie.

Husleien kommunen betaler til foretaket består av:

- Kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold inklusive renhold og energikostnader (FDV).
- Kapitalkostnader.

## Økonomiplan for 2024-2027

- Både kapitalkostnader og FDV prisjusteres årlig med konsumprisindeksen.

*Foretakets betalinger til kommunen består av:*

1. Renter og avdrag på internlån fra kommunen til foretaket.
2. Tilbakeføring.

Det er i tillegg noen mindre transaksjoner mellom kommune og foretak. I årets budsjett forenkles transaksjonene ved å innarbeide varige transaksjoner i tilbakeføringen.

For 2024 fastsettes husleien til 273 millioner kroner i henhold til husleiemodellen. Foretakets bidrag til renter og avdrag fastsettes til 110 millioner kroner. Tilbakeføring fra foretak til kommunen (utbytte) fastsettes til 40 millioner kroner, som KF-ets bidrag til å dekke økte kapitalkostnader. I 2024 skal de økonomiske forhold mellom kommune og foretak gjennomgås.

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.

- **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 2024 er det budsjettet 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 avvete denne vurderingen.

- **Regulering av husleie andre bygg**

Husleie inntekter for utleie av formålsbygg f.eks. 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 uforutsette hendelser. Ved inngangen til 2023 var saldoen på ubundet disposisjonsfond på 10 537 082 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.

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

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mill. kr	8,3	10,3	13,3	28,9	28,9	40,0	40,0	40,0	40,0

## Investeringsbudsjettets økonomiske ramme

I denne planperioden med høye renteutgifter foreslår kommunedirektøren at kommunen innen investeringer prioriterer å bygge boliger med investeringstilskudd fra Husbanken, momskompensasjon og egenbetaling fra brukerne, slik at kapitalkostnaden for kommunen blir lavest mulig.

Investeringsprosjekter som er foreslått av kommunedirektøren, er utredet og fremkommer i vedlegget utredninger av investeringsprosjekter i økonomiplanperioden 2024-2027.

Investeringsplan Nittedal-eiendom KF	2024	2025	2026	2027	Sum 2024-27
<b>Oppvekst og utdanning</b>					
Kjøp av moduler til Bjertnes barnehage	0	0	8 000 000	0	8 000 000
<b>Helse og velferd</b>					
Svartkruttveien utleieleiligheter - boligtypeprogram	20 000 000	40 000 000	10 000 000	0	70 000 000
Ulvefaret ombygging - boligtypeprogram	0	11 000 000	0	0	11 000 000
Myrveien ombygging - boligtypeprogram	0	30 000 000	30 000 000	16 500 000	76 500 000
<b>Nittedal-eiendom KF</b>					
Bygningsmessige tilpasninger	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	8 000 000
KLP egenkapital	150 000	150 000	150 000	150 000	600 000
<b>Sum investeringer Nittedal-eiendom KF</b>	<b>22 150 000</b>	<b>83 150 000</b>	<b>50 150 000</b>	<b>18 650 000</b>	<b>174 100 000</b>

Alle summer er inkl mva.

## Vedlegg

## Vedlegg – Forskriftsrapporter

## Bevilgningsoversikt drift etter § 5-4 første ledd

Beløp i 1000

	Regnskap 2022	Oppr. budsjett 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027
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
<b>Sum generelle driftsinntekter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Korrigert sum bevilgninger drift, netto</b>	<b>-70 768</b>	<b>-99 719</b>	<b>-109 610</b>	<b>-109 610</b>	<b>-109 610</b>	<b>-109 610</b>
Avskrivninger	51 582	51 582	73 000	73 000	73 000	73 000
<b>Sum netto driftsutgifter</b>	<b>-19 186</b>	<b>-48 137</b>	<b>-36 610</b>	<b>-36 610</b>	<b>-36 610</b>	<b>-36 610</b>
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>-19 186</b>	<b>-48 137</b>	<b>-36 610</b>	<b>-36 610</b>	<b>-36 610</b>	<b>-36 610</b>
Renteinntekter	-642	-400	-400	-400	-400	-400
Utbytter	-60	-6	-30	-30	-30	-30
Renteutgifter	24 274	34 326	40 428	38 168	35 907	33 646
Avdrag på lån	51 033	65 799	69 612	69 612	69 612	69 612
<b>Netto finansutgifter</b>	<b>74 605</b>	<b>99 719</b>	<b>109 610</b>	<b>107 350</b>	<b>105 089</b>	<b>102 828</b>
Motpost avskrivninger	-51 582	-51 582	-73 000	-73 000	-73 000	-73 000
<b>Netto driftsresultat</b>	<b>3 837</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 260</b>	<b>-4 521</b>	<b>-6 782</b>
<b>Disponering eller dekning av netto driftsresultat</b>						
Overføring til investering	0	110	150	150	150	150
Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0	2 260	4 521	6 782
Bruk av disposisjonsfond	-3 837	-110	-150	-150	-150	-150
Dekning av tidligere års merforbruk i driftsregnskapet	0	0	0	0	0	0
<b>Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat</b>	<b>-3 837</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 260</b>	<b>4 521</b>	<b>6 782</b>
<b>Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Økonomiplan for 2024-2027

### Bevilgningsoversikt drift etter § 5-4 andre ledd

Beløp i 1000

	Regnskap 2022	Rev. budsjett 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027
Virksomhetsområdene	95 615	107 967	116 398	116 398	116 398	116 398
Finansområdet	-166 444	-207 692	-226 038	-226 038	-226 038	-226 038
<b>Sum bevilgninger drift, netto</b>	<b>-70 828</b>	<b>-99 725</b>	<b>-109 640</b>	<b>-109 640</b>	<b>-109 640</b>	<b>-109 640</b>
Herav:						
Netto renteutgifter og -inntekter	-60	-6	-30	-30	-30	-30
<b>Korrigert sum bevilgninger drift, netto</b>	<b>-70 768</b>	<b>-99 719</b>	<b>-109 610</b>	<b>-109 610</b>	<b>-109 610</b>	<b>-109 610</b>

### Bevilgningsoversikt investering etter § 5-5 første ledd

Beløp i 1000

	Regnskap 2022	Oppr. budsjett 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027
Investeringer i varige driftsmidler	102 702	14 600	22 000	83 000	50 000	18 500
Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	109	110	150	150	150	150
Utlån av egne midler	0	0	0	0	0	0
Avdrag på lån	0	0	0	0	0	0
<b>Sum investeringsutgifter</b>	<b>102 811</b>	<b>14 710</b>	<b>22 150</b>	<b>83 150</b>	<b>50 150</b>	<b>18 650</b>
Kompensasjon for merverdiavgift	-13 181	-2 920	-4 400	-16 600	-10 000	-3 700
Tilskudd fra andre	-496	0	0	0	0	0
Salg av varige driftsmidler	-3	0	0	0	0	0
Salg av finansielle anleggsmidler	0	0	0	0	0	0
Bruk av lån	-89 025	-11 680	-17 600	-66 400	-40 000	-14 800
<b>Sum investeringsinntekter</b>	<b>-102 705</b>	<b>-14 600</b>	<b>-22 000</b>	<b>-83 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>-18 500</b>
Bruk av lån til videreutlån	0	0	0	0	0	0
Mottatte avdrag på videreutlån	0	0	0	0	0	0
<b>Netto utgifter videreutlån</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføring fra drift	0	-110	-150	-150	-150	-150
Avsetninger til bundne investeringsfond	0	0	0	0	0	0
Bruk av bundne investeringsfond	0	0	0	0	0	0
Avsetninger til ubundet investeringsfond	0	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
<b>Sum overføring fra drift og netto avsetninger</b>	<b>0</b>	<b>-110</b>	<b>-150</b>	<b>-150</b>	<b>-150</b>	<b>-150</b>
<b>Fremført til inndekning i senere år (udekket)</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Bevilgningsoversikt investering etter § 5-5 andre ledd

### 1. Investeringer i varige driftsmidler

Beløp i 1000

	Regnskap 2022	Oppr. budsjett 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027
<b>Helse og velferd</b>						
Utbygging Døli	250	0	0	0	0	0
Ombygging Skytta sykehjem	651	0	0	0	0	0
Skyttatunet - personalbase	998	0	0	0	0	0
Personalbase til boliger for funksjonshemming	5 417	0	0	0	0	0
Svartkruttveien utleieleiligheter - boligtypeprogram	953	0	20 000	40 000	10 000	0
Ulvefaret ombygging - boligtypeprogram	0	2 000	0	11 000	0	0
Myrveien ombygging - boligtypeprogram	0	0	0	30 000	30 000	16 500
<b>Sum Helse og velferd</b>	<b>8 269</b>	<b>2 000</b>	<b>20 000</b>	<b>81 000</b>	<b>40 000</b>	<b>16 500</b>
<b>Oppvekst og utdanning</b>						
Ny Nittedal ungdomsskole	5 570	0	0	0	0	0
ROTNES SKOLE - midlertidig utvidelse	633	9 600	0	0	0	0
Team 8 Holumskogen skole	335	0	0	0	0	0
Støyskjermer	1 075	1 200	0	0	0	0
NYGÅRD BARNEHAGE – Varmepumpe	1 006	0	0	0	0	0
Slattumhallen	44 738	0	0	0	0	0
Varmtvannsbasseng Nittedal ungdomsskole	608	0	0	0	0	0
Garderobes Rotneshallen	46	0	0	0	0	0
Rotneshallen - tribuner	10 364	0	0	0	0	0
HSI	25 709	0	0	0	0	0
Ulverud skole - utearealer	0	800	0	0	0	0
Kjøp av moduler til Bjertnes barnehage	0	0	0	0	8 000	0
<b>Sum Oppvekst og utdanning</b>	<b>90 084</b>	<b>11 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 000</b>	<b>0</b>
<b>Miljø og samfunnsutvikling</b>						
Elvetangen - vei og samferdsel	3 916	0	0	0	0	0
<b>Sum Miljø og samfunnsutvikling</b>	<b>3 916</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nittedal-eiendom KF</b>						
Diverse grunnnerv	433	0	0	0	0	0
Bygningsmessige tilpasninger	0	1 000	2 000	2 000	2 000	2 000
<b>Sum Nittedal-eiendom KF</b>	<b>433</b>	<b>1 000</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Prosjektstruktur mangler</b>						
<b>Sum Prosjektstruktur mangler</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Investeringer i varige driftsmidler</b>	<b>102 702</b>	<b>14 600</b>	<b>22 000</b>	<b>83 000</b>	<b>50 000</b>	<b>18 500</b>



## 2. Tilskudd til andres investeringer

Beløp i 1000

	Regnskap 2022	Oppr. budsjett 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027
<b>Tilskudd til andres investeringer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 3. Investeringer i aksjer og andeler i selskaper

Beløp i 1000

	Regnskap 2022	Oppr. budsjett 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027
EGENKAPITALINNSKUDD KLP	109	110	150	150	150	150
<b>Investeringer i aksjer og andeler i selskaper</b>	<b>109</b>	<b>110</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>

## 4. Utlån av egne midler

Beløp i 1000

	Regnskap 2022	Oppr. budsjett 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027
<b>Utlån av egne midler</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum del 1-4</b>	<b>102 811</b>	<b>14 710</b>	<b>22 150</b>	<b>83 150</b>	<b>50 150</b>	<b>18 650</b>

## Økonomiplan for 2024-2027

### Økonomisk oversikt drift etter § 5-6

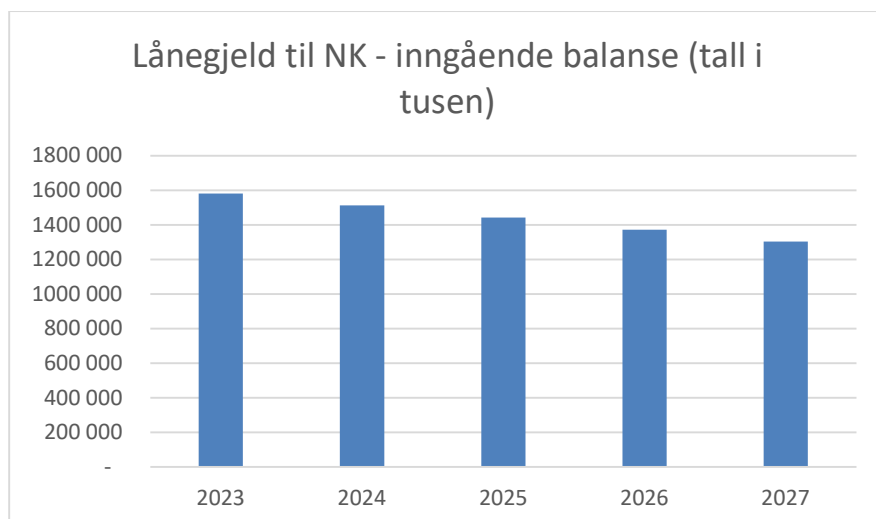
Beløp i 1000

	Regnskap 2022	Oppr. budsjett 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027
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	-226 149	-258 008	-288 993	-288 993	-288 993	-288 993
Brukerbetalinger	-336	-330	-300	-300	-300	-300
Salgs- og leieinntekter	-30 846	-31 789	-33 286	-33 286	-33 286	-33 286
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>-257 331</b>	<b>-290 126</b>	<b>-322 578</b>	<b>-322 578</b>	<b>-322 578</b>	<b>-322 578</b>
Lønnsutgifter	32 494	33 952	37 504	37 504	37 504	37 504
Sosiale utgifter	7 755	8 648	9 312	9 312	9 312	9 312
Kjøp av varer og tjenester	95 500	102 040	110 175	110 175	110 175	110 175
Overføringer og tilskudd til andre	50 814	45 767	55 978	55 978	55 978	55 978
Avskrivninger	51 582	51 582	73 000	73 000	73 000	73 000
<b>Sum driftsutgifter</b>	<b>238 145</b>	<b>241 989</b>	<b>285 968</b>	<b>285 968</b>	<b>285 968</b>	<b>285 968</b>
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>-19 186</b>	<b>-48 137</b>	<b>-36 610</b>	<b>-36 610</b>	<b>-36 610</b>	<b>-36 610</b>
Renteinntekter	-642	-400	-400	-400	-400	-400
Utbytte	-60	-6	-30	-30	-30	-30
Renteutgifter	24 274	34 326	40 428	38 168	35 907	33 646
Avdrag på lån	51 033	65 799	69 612	69 612	69 612	69 612
<b>Netto finansutgifter</b>	<b>74 605</b>	<b>99 719</b>	<b>109 610</b>	<b>107 350</b>	<b>105 089</b>	<b>102 828</b>
Motpost avskrivninger	-51 582	-51 582	-73 000	-73 000	-73 000	-73 000
<b>Netto driftsresultat</b>	<b>3 837</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 260</b>	<b>-4 521</b>	<b>-6 782</b>
<b>Disponering eller dekning av netto driftsresultat</b>						
Overføring til investering	0	110	150	150	150	150
Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0	2 260	4 521	6 782
Bruk av disposisjonsfond	-3 837	-110	-150	-150	-150	-150
Dekning av tidligere års merforbruk	0	0	0	0	0	0
<b>Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat</b>	<b>-3 837</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 260</b>	<b>4 521</b>	<b>6 782</b>
<b>Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Lånegjeld til Nittedal kommune

Nittedal Eiendom KF har interne lån fra Nittedal kommune. Videre utvikling av foretakets gjeld vil avhenge av hvilke investeringsoppdrag foretaket får av kommunestyret.

Nittedal kommune betaler kapitalkostnader via husleie og foretaket betaler ned på sin gjeld via avdrag.



## Utredning av investeringsprosjektene for økonomiplan 2024-2027

I dette kapitlet følger utredninger utført for investeringer foreslått i perioden 2024-2027.

Utredningene 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 kommunedirektøren i perioden

Investeringsplan	2024	2025	2026	2027	Sum 2024-27
<b>Nittedal-eiendom KF</b>					
<b>Oppvekst og utdanning</b>					
Kjøp av moduler til Bjertnes barnehage	0	0	8 000 000	0	8 000 000
<b>Helse og velferd</b>					
Svartkruttveien utleieleiligheter - boligtypeprogram	20 000 000	40 000 000	10 000 000	0	70 000 000
Ulvefaret ombygging - boligtypeprogram	0	11 000 000	0	0	11 000 000
Myrveien ombygging - boligtypeprogram	0	30 000 000	30 000 000	16 500 000	76 500 000
<b>Nittedal-eiendom KF</b>					
Bygningsmessige tilpasninger	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	8 000 000
KLP egenkapital	150 000	150 000	150 000	150 000	600 000
<b>Sum investeringer</b>					
<b>Nittedal-eiendom KF</b>	<b>22 150 000</b>	<b>83 150 000</b>	<b>50 150 000</b>	<b>18 650 000</b>	<b>174 100 000</b>

Alle investeringssummer i tabellen under er inkl. mva.

#### Generell vurdering av samtlige kalkyler

Siden økonomiplan 2023-2026 har byggekostnadsindeksene flatet mer ut enn den økningen vi så foregående år på 12 %. Det har vært en økning i byggekostnadsindeksen på ca. 4 % de siste 12 måneder. Økningene er innenfor de estimer som er lagt i forslag til budsjettrammer planperioden og det er derfor ikke lagt noen korleksjon av prosjekter basert på indeks.

Entreprenørmarkedet anses å være godt sett fra byggherreperspektiv.

I KST-sak 146/22 ble det bl.a. vedtatt følgende: «Investeringer med kostnadsramme fra 10 mill. kr og oppover legges fram for kommunestyret for godkjenning. Dette gjelder ikke utbedring av ledningsnett avløp og vann med tilhørende anlegg».

## Oppvekst og utdanning

Under følger utredninger av investeringsprosjekter sektorvis.

### 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 moduleleverandør 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 i 2026.

Det er innvilget tidsubegrenset dispensasjon fram til ny reguleringsplan foreligger.

#### PROSJEKTANSLAG

Prosjektanslag	8 MNOK
2024	0 MNOK
2025	0 MNOK
2026	8 MNOK
2027	0 MNOK

## Helse og velferd

Under følger utredninger av investeringsprosjekter sektorvis.

### Boligtypeprogram 2020-2025

Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet som ble vedtatt i 2018, gir retning for kommunens samlede boligpolitikk fram til 2027. Et av tiltakene i planen var å utarbeide boligtypeprogram for ulike målgrupper med behov for tilpassede boliger.

## Økonomiplan for 2024-2027

Kommunestyret vedtok boligtypeprogrammet oktober 2020 (sak 104/20). Programmet gir føringer for generell utbygging, boliger for de eldste aldersgruppene, og del 2 av boligtypeprogrammet omhandler innbyggere med vedvarende behov for tilpassede 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.

Det skal legges frem saker for kommunestyret etter endt forprosjekt og før investeringene iverksettes, ref vedtak i KST-sak 146/22.

### **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.

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 2. kv. 2024. Det vil bli framlagt en sak for kommunestyret første halvdel av 2024 ifb. med videre anskaffelse for gjennomføring av tiltaket. Oppstart bygging kan skje tidligst medio 2024 under forutsetning om vedtak og budsjett for gjennomføring. Tiltaket vil da kunne ferdigstilles mot slutten av 2026.

#### **VURDERING AV BYGNINGSKVALITET**

Skal gjennomføres iht. kommunens føringer i samfunnsplanen og KF'et krav til bygningskvalitet. Foreligger ingen ekstraordinære krav ift. signalbygg.

<b>Prosjektanslag</b>	<b>70 MNOK</b>
2024	20 MNOK
2025	40 MNOK
2026	10 MNOK
2027	0 MNOK

## VURDERING AV ENTREPRISEFORM

Ikke avklart

### **Boligtypeprogram - ombygging i Ulvefaret**

#### **INNMELDT BEHOV**

Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet som ble vedtatt i 2018, gir retning for kommunens samlede boligpolitikk fram til 2027. Et av tiltakene i planen var å utarbeide boligtypeprogram for ulike målgrupper med behov for tilpassede boliger. Kommunens boligtypeprogram 2020-2025 følger opp temaplanens vedtak. Del 2 av boligtypeprogrammet omhandler innbyggere med vedvarende behov for tilpassede tjenester. Kommunestyret behandlet i Sak 86/21, en oppdatering av del 2.

#### **Ulfefaret 119 utleieboliger**

I planen lagt fram i 2021 skulle Ulvefaret moderniseres med leiligheter for innbyggere med utfordringer innen rus/psykisk helse. Siden 2021 har dette blitt vurdert på nytt og det ble lagt fram en ny sak for kommunestyret mars 2023 (sak 35/23) hvor det ble anbefalt å beholde Ulvefaret 119 til dagens målgruppe. Bakgrunnen for forslaget til endring av plan var at ombygging av Ulvefaret var sett på som en forutsetning for at driften av tilbudene i Brennaveien og Myrveien kunne avvikles, og at det var avsatt midler til ombygging av Ulvefaret i budsjett 2023.

#### **TILTAKETS OMFANG**

Kommunestyret vedtok bl.a. følgende fra sak 35/23:

*Nittedal eiendom KF starter opp prosjektering og ombygging av Ulvefaret 119 for å tilpasse til drift i tråd med beskrivelsene i denne saken.*

- *Det utarbeides en ombyggingsplan med god utnyttelse av arealet for å fremskaffe egnede leiligheter til målgruppa.*
- *Ombyggingen skjer om mulig i flere trinn, slik at de første leilighetene er klare så fort som mulig.*
- *Ombyggingen skjer i god forståelse med de som bor der i dag, slik at den kan bli så skånsom som mulig*

*Nybygg i Svartkruttveien og ombygging av Ulvefaret 119 gir rom for at:*

- *Driften i Brennaveien avvikles, så snart beboerne har fått tilbud om annet egnet botilbud.*
- *Driften i Myrveien avvikles, så snart beboerne har fått tilbud om annet egnet botilbud*

#### **STATUS I PROSJEKTET**

Med bakgrunn i vedtak fra KST sak 35/23 ble det etablert et prosjekt for realisering av vedtaket. Det ble etablert en prosjektorganisasjon med styringsgruppe og brukergruppe.

Juni 2023 ble det anskaffet arkitekt og tekniske rådgivere som skulle lage et skisseprosjekt basert på bestillingen. Skisseprosjektet har pågått i perioden aug.- sept. 2023, og det er gjennomført flere møter med brukergruppa. I løpet av prosessen har det Basert på de innspill og behov som er kommet fram i prosessen foreligger det nå et skisseforslag på ombygging fra ti til syv boenheter, skisseforslaget innbefatter ombygging av tilnærmet hele bygget, da det i prosessen har kommet fram plasskrevende behov.

Med bakgrunn i byggets utforming og løsninger vil ombygging innbefatte endringer bærende konstruksjoner, pigge opp hele gulvet og endre deler av fasaden. De store bygningsmessige endringene vil være utfordrende å gjennomføre på en skånsom måte for beboere i bygget, da mange operasjoner vil være svært støyende.

Før videre arbeider med skisseløsning er det foretatt en grov vurdering på kostnad for ombygging av Ulvefaret. Basert på den kunnskapen som finnes i skissefasen av prosjektet, er det estimert at ombygging vil være i størrelsesorden 20 mill. kr. Sammenlignet med nybygg utgjør dette ca. 30% av nybyggkostnad (eks. tomtekostnad). En ombygging vil ikke gi investeringsstøtte hos Husbanken da bygget er relativt nytt og det gjenstår å nedbetale tidligere husbankstøtte. Dersom kommunen kan bruke Ulvefaret til en annen målgruppe uten vesentlig kostnader til ombygging, som det viser seg er nødvendig for gjeldende målgruppe, vil det trolig være økonomisk lønnsomt å bygge nytt for den arealkrevende gruppen i stedet for å bygge ned antallet boenheter på dagens lokasjon. Dagens lokasjon er kun 13 år gammelt, og det må forventes at byggets restlevetid er 30-40 år.

### FRAMDRIFT I PROSJEKTET

Det er behov for å gjøre nye vurderinger av om Ulvefaret er egnet som boliger for dagens brukergruppe, eller om det er mer hensiktsmessig å bygge nytt for dagens beboere. Samtidig skal det vurderes om Ulvefaret kan være mer egnet til andre brukergrupper, som for eksempel psykisk helse og rus.

Målet å lage de beste løsningene for brukergruppene totalt sett, og velge løsninger som er fornuftige økonomisk. Skisseprosjektet gir et verdifullt kunnskapsgrunnlag og vil være viktig i det videre arbeidet med å finne de beste løsningene.

Prosjektanslag	11 MNOK
2024	0 MNOK
2025	11 MNOK
2026	
2027	

### Boligtypeprogram - ombygging Myrveien

#### INNMELDT 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

Framdrift vil avhenge av avklaringer om hvem målgruppe det skal bygges for (ref. Ulvefaret 119) Basert på prosjektanslag og økonomiplan er det lagt opp til en oppstart av prosjekt i 2025 og ferdigstilling i løpet av 2028.

#### VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

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



## Økonomiplan for 2024-2027

<b>Prosjektanslag</b>	<b>76,5 MNOK</b>
2024	0 MNOK
2025	30 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.

<b>Prosjektanslag</b>	<b>8 MNOK</b>
2024	2 MNOK
2025	2 MNOK
2026	2 MNOK
2027	2 MNOK

### VURDERING AV ENTREPRISEFORM

Avrop på rammeavtaler

##### Egenkapitalinnskudd KLP

Pensjonsfondene i KLP øker hvert år og medfører behov for økt egenkapital. Som eier i KLP må vi innbetale tilskudd til nødvendig oppbygging av egenkapital slik at KLP kan opprettholde tilfredsstillende soliditet.