

Økonomiplan for 2025-2028

Nittedal-eiendom KF



Vedtatt i styremøte 13.11.2024

Innhold

Forord	3
Budsjettforslaget på 1-2-3.....	4
Kommunens strategiske mål	7
Ambisjoner og strategier	7
Budsjettpremisser	12
Organisering og styring	12
Organisasjonskart	13
Renholdstjenesten	13
Drift - Vedlikehold - Utbygging av formålsbygg og bolig.....	14
Utfordringsbildet	15
Foretakets tre målsetninger	15
1. Profesjonell og strategisk eier	16
2. Effektiv arealutnyttelse	17
3. Profesjonell eiendomsutvikling.....	20
Driftsbudsjettets økonomiske ramme	30
Investeringsbudsjettets økonomiske ramme.....	32
Bevilgningsoversikt drift etter § 5-4 første ledd	33
Bevilgningsoversikt drift etter § 5-4 andre ledd	34
Bevilgningsoversikt investering etter § 5-5 første ledd	34
Bevilgningsoversikt investering etter § 5-5 andre ledd	35
Økonomisk oversikt drift etter § 5-6.....	37
Lånegjeld til Nittedal kommune	37
Utredning av investeringsprosjektene for økonomiplan 2025-2028.....	38
Oversikt over investeringsprosjekter som er foreslått i perioden.....	38
Helse og velferd	39
Oppvekst og utdanning	43
Nittedal-eiendom KF	45

Forord

Eiendomsforetaket 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.

Vi er i en krevende økonomisk situasjon som utfordrer oss til å tenke nytt og prioritere klokt. Kommuneøkonomien legger sterke føringer på våre valg og rammer. Denne økonomi- og handlingsplan legger vekt på fem satsingsområder for å sikre en bærekraftig utvikling:

Smartere arealbruk

Kontroll og styring av arealbruken blir enda viktig fremover. Den mest bærekraftige kvadratmeteren er den som ikke bygges. Fremover må arealbehovene løses på andre måter enn kun ved å bygge nytt. 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. 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.

Digital transformasjon av eiendomsdriften

Gjennom moderne teknologi og digitale løsninger effektiviserer vi driften, reduserer kostnader, og forbedrer kvaliteten på tjenestene vi leverer. Denne satsningen vil være avgjørende for vår videre vekst og effektivitet.

Klima- og ENØK tiltak

Oppfølging av byggets energibruk fortsetter. Energibruken i byggene er redusert over tid. Viktigheten av dette arbeidet forsterkes med høye energipriser. Investering i lønnsomme og miljøvennlige energitiltak fortsetter. Fokus på energioppfølging er bærekraftig økonomistyring og en mer klima og miljøvennlig ressursbruk.

Videre satsing på 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. Systematisk vedlikehold er både god økonomistyring og et godt klimatiltak.

Robuste medarbeidere

Vår viktigste ressurs er de dyktige medarbeiderne som står på hver dag. Gjennom kompetanseheving, støtte og tilpasning til nye arbeidsformer, bygger vi en organisasjon som kan møte framtidens krav.

Sammen skal vi tilpasse oss, utvikle oss og skape verdier for kommunen vår, selv om økonomien setter strenge rammer. Vi er klar over at veien videre vil by på utfordringer, men vi har trua på at vi kan lykkes sammen. Dette er en plan som handler om å tenke smart, jobbe effektivt, og skape de resultatene vi trenger – både i dag og for fremtiden.

Nittedal 08.11.2024

*Laila Jensen
Daglig leder*

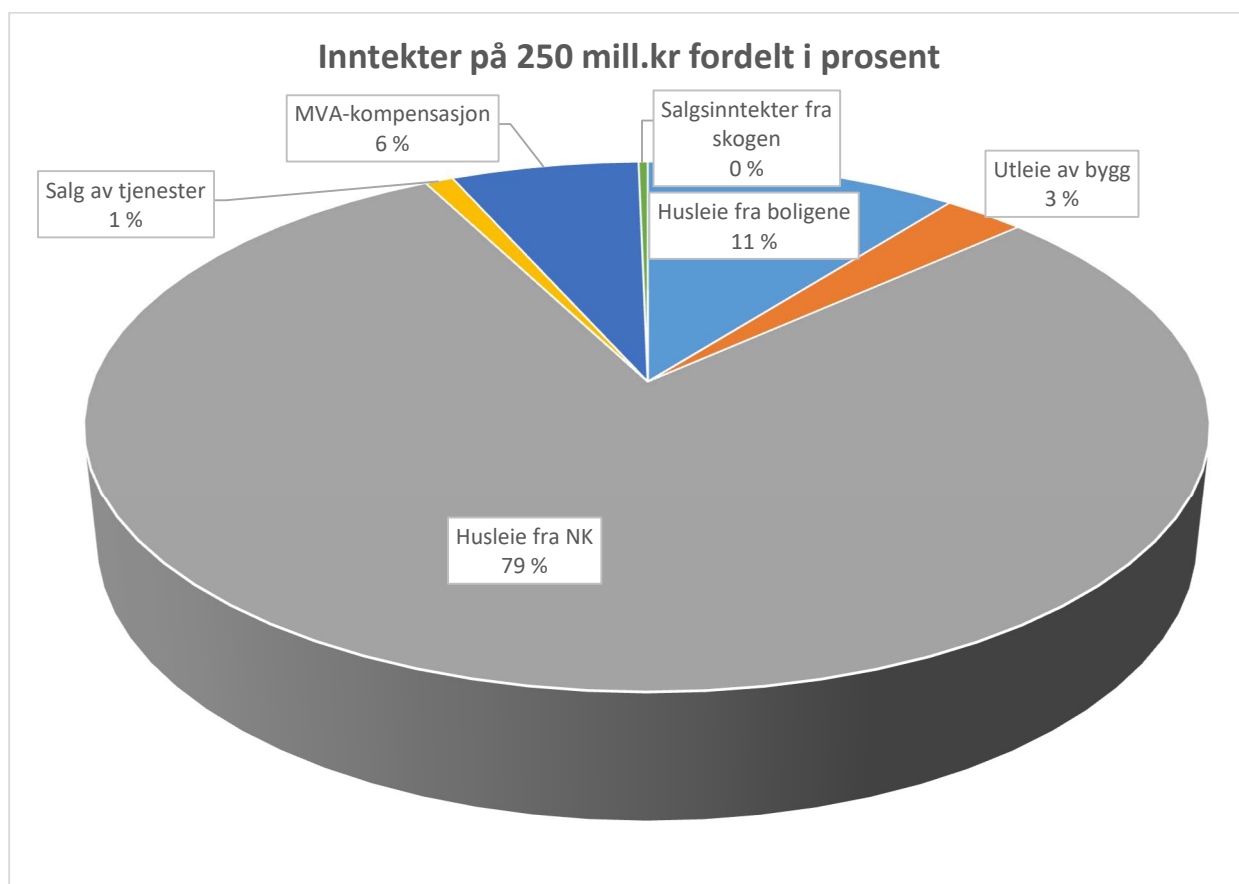
Budsjettforslaget på 1-2-3

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.

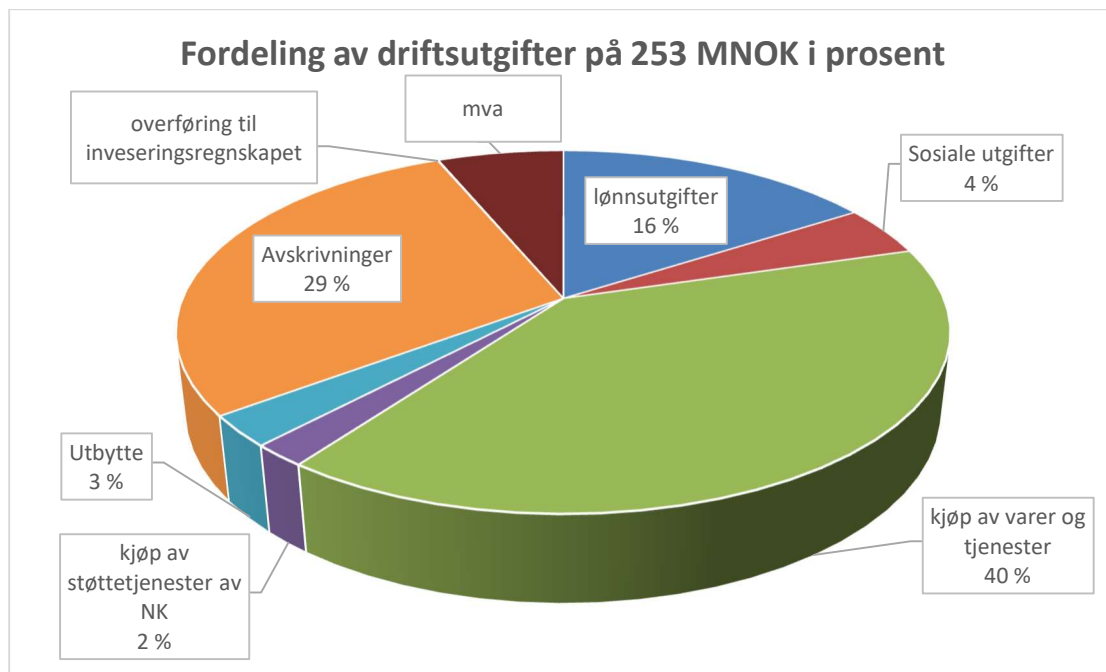
1. Driftsinntekter

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.



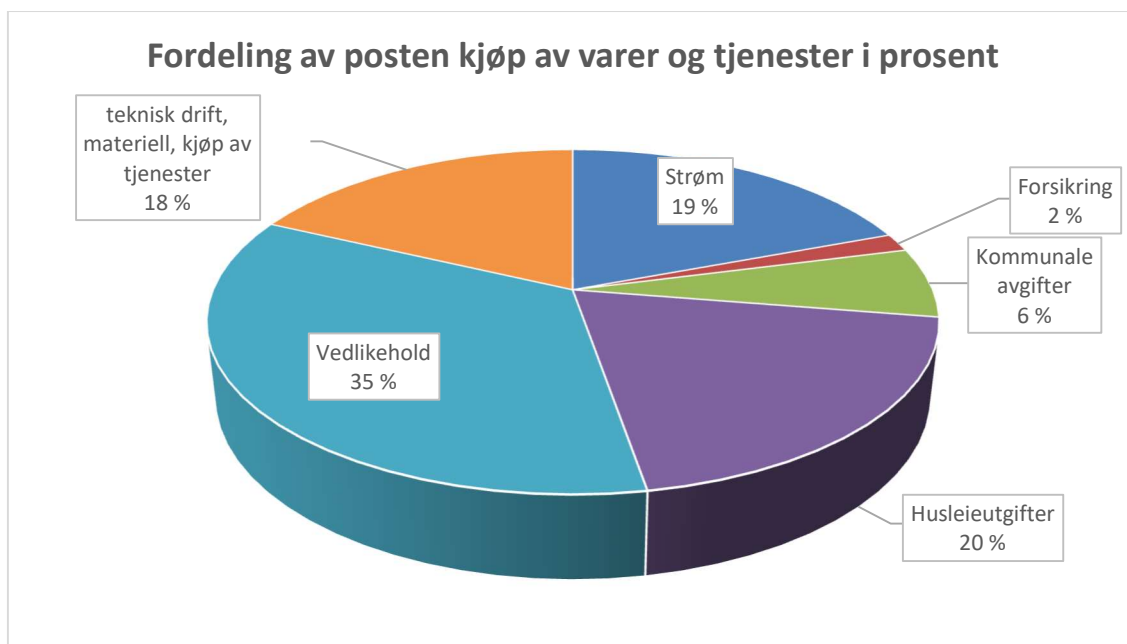
2. Driftsutgifter

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



3. Finansutgifter

Nittedal kommune tar opp lån til investeringer utført av eiendomsforetaket. Fra 2025 er dette rentefrie lån for foretaket. Foretaket betaler kun avdrag på lån som for 2025 er 70 mill. kr. Tilsvarende beløp er overført som en inntekt fra kommunen for betjening av gjeld.

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.

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.



Blomsterenga utenfor Flammen.

Generelt

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

Den kommunale bygningsmassen skal tilrettelegges 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.

Den kommunale bygningsmassen og særlig 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 (reduert 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 opptre 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 som *sol og bergvarme* skal benyttes
- Energibruken per kvm i kommunens formålsbygg skal reduseres med 25 % sammenlignet med 2015-nivået (temperaturkorrigert forbruk)

Delmål fra samfunnsdelen:

- *Energioptimalisering 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
- 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
- Vedlikeholdsnivå 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 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)
- 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

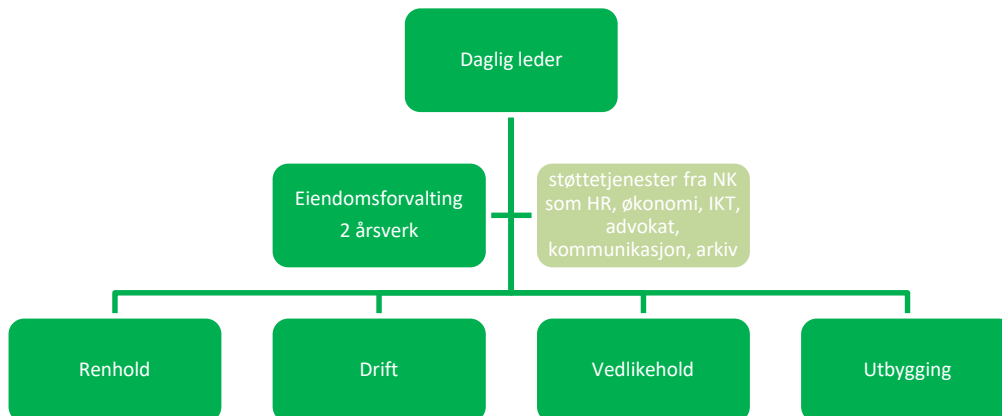


Nittedal-eiendom KF er et kommunalt eiendomsforetak opprettet 1.1.2010. Foretaket ledes av et profesjonelt styre som rapporterer direkte til kommunestyret. Et kommunalt foretak er ikke et eget rettssubjekt og er en del av konsernet Nittedal kommune. Daglig leder rapporterer til styret som igjen rapporterer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

Fakta om Nittedal-eiendom KF



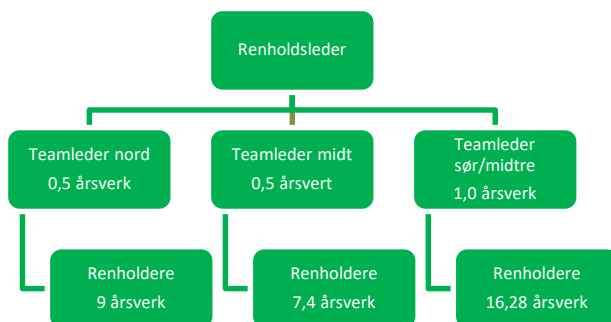
Organisasjonskart



Eiendomsforetaket har ulike roller og ansvar og representerer kommunen som grunneier og forvalter bygg/boliger og kommuneskogen. 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



Renholdsavtaler med virksomhetene er rammeverket som definerer leveransen av renholdstjenester.

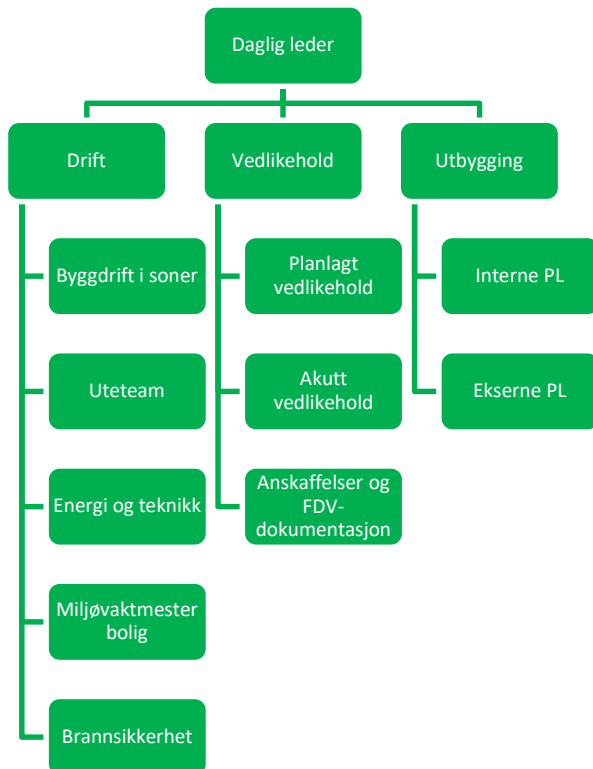
Alle bygg har digitale renholdsplaner, som angir frekvenser for utførelsen av renholdet.

Kvaliteten for renholdes følges opp ved bruk av standarden NS Insta 800. Dette er et måling- og kvalitetssikringssystem som benyttes for å dokumentere at renholdet er innenfor en avtalt kvalitetsstandard. Kvalitetssikringen baseres på visuell inspeksjon.

Renholdstjenesten jobber kontinuerlig med å profesjonalisere renholdet ved oppgraderinger av utstyr, metode og ved å ta i bruk digitalteknologi. 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 beboerrom ved mistanke eller påvist smitte. Gulvvaskemaskiner og roboter i alle størrelser benyttes til å rengjøre og vedlikeholde gulv. 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 - Vedlikehold - Utbygging av formålsbygg og bolig



Det er inngått driftsavtaler med 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. Driftsoperatørene har gjennomført fagopplæringen i bygghrifter. De ansatte har 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 oppgaver utføres mer effektivt i team.

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

Energileder har 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.

Det er igangsatt en prosess for å styrke og forbedre fagområdene Drift- Vedlikehold - Utbygging. Dette er gjort for å forbedre samarbeide på tvers, raskere utvikling/forbedring og for å standardisere og sikre lik utførelse i foretaket. For å få til dette er det hensiktsmessig å tydeliggjøre vedlikeholdet og systematisere planlegging og utførelse av tiltak uavhengig om det er drift, vedlikehold eller investeringsprosjekter. I 2025 vil fokuset være på å etablere vedlikeholdsplaner for barnehager og skoler, standardisering av rutiner og utførelse og felles helhetlig plattform for dokumentasjon i FDV-systemet.

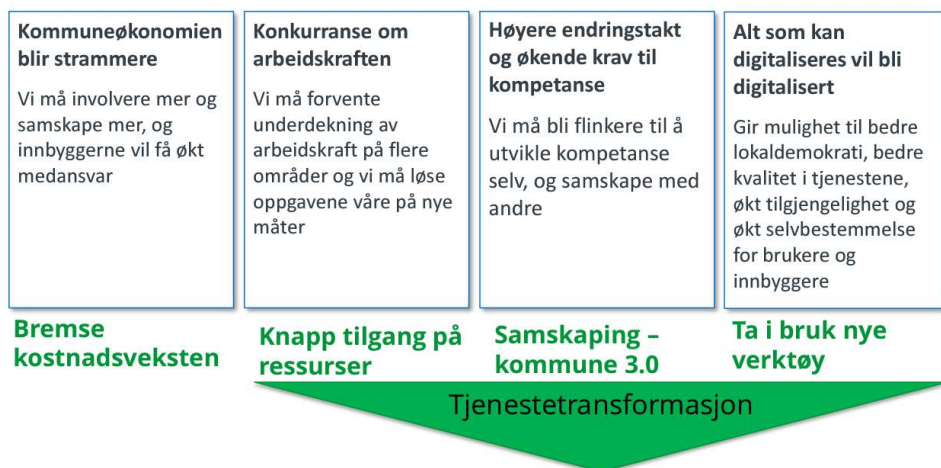
Utfordringsbildet

Effektiv drift ligger til grunn for arbeidet som utføres og fokus på effektivisering og digitalisering vil fortsette for å videreutvikle tjenestene.

De største utfordringene som preger foretaket er listet opp under.

- **Kommuneøkonomi**
 - høye byggepriser og materialkostnader i markedet
 - høy lønns- og prisvekst
- **Ressurssituasjonen**
 - Generasjonsskifte, mange med høy alder som går av med pensjon i løpet av de nærmeste årene
 - Konkurranse om arbeidskraft
- **Etterbruk av fraflyttet bygningsmasse**
- **Digital transformasjon (muligheter)**
 - Utvikle videre FDV -systemet Autility
 - Digitalisering av alle tjenester hvor det er mulig å hensiktsmessig

kommunedirektøren har beskrevet utfordringsbildet i fire hovedutfordringer. Dette sammenfaller godt med våre utfordringer. I sum blir dette felles utfordringer.



Foretakets tre målsetninger

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

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



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 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. Det 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.

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. Hogstformen ble endret fra flatehogst til gjennomhogst i 2023. I løpet av 2025 er det planlagt å evaluere overgangen til ny hogstform.

- **Salg av eiendom**

I kommuneplanens arealdel, er det lagt til rette for salg av enkelte kommunale eiendommer. I behandling av sak om etterbruk av Hagen og Kirkeby skole ble det fattet vedtak om salg og riving av deler av bygningsmassen. Arbeidet med å effektivisere vedtakene er igangsatt og fortsetter i 2025.

Boligporteføljen vurderes løpende i forhold til egnethet og hensiktsmessighet. Boliger som blir vurdert som uegnet selges i henhold til vedtatt salgsrutine. Boliger som dekker kommunens behov og som er aktuelle, vurderes kjøpt. Samtidig jobbes det med oppfølging av boligtypeprogrammet hvor en gjennomgang av boligmassen er bestilt.

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

Foretaket er i gang med å gjennomgå eiendomsmassen og det blir vurdert om det kan være hensiktsmessig å selge enkelte eiendommer, herunder kommuneskogen i tråd med politisk vedtak. Dette arbeidet vil omfatte revisjon av strategisk plan for kjøp og salg av eiendommer.

- **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.

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 (2076 kvm), 1880-bygget (580 kvm) og Skysetveien 9 (458 kvm) ligger også inne i arealtabellen. Disse byggene utgjør i sum 5 491 kvm BTA.

Bygningstype	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Skoler	46 815	47 215	47 110	47 776	47 448	50 636	58 584	58 409	59 413	59 413	56 085
Idrett og kultur	12 420	12 420	16 135	14 257	13 454	14 554	19 005	22 639	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	1 195
Barnehage	2 438	2 860	2 860	3 316	3 350	3 350	3 350	3 350	3 350	3 350	3 808
Institusjon/helsebygg	15 782	18 517	18 968	18 994	19 879	19 879	19 954	20 064	20 678	20 678	20 220
Administrasjon	9 589	9 589	10 370	12 600	12 600	12 600	12 600	12 600	12 600	12 600	12 600
Boliger	12 057	12 057	13 048	13 772	13 842	13 842	13 842	13 947	14 059	14 059	13 870
Totalt areal (BTA)	99 101	103 853	109 686	111 910	111 768	116 056	128 530	132 204	133 934	133 934	130 417

Kirkeby skole 1973-bygget 3.368 kvm rives, Tilbygg/garasje 40 kvm Holumskogen skole, Skyset barnehage 458 kvm overført fra institusjon til barnehage.

Reduksjon areal bolig skyldes at to store boliger er solgt. Disse er erstattet av mindre og mer arealeffektive boliger.

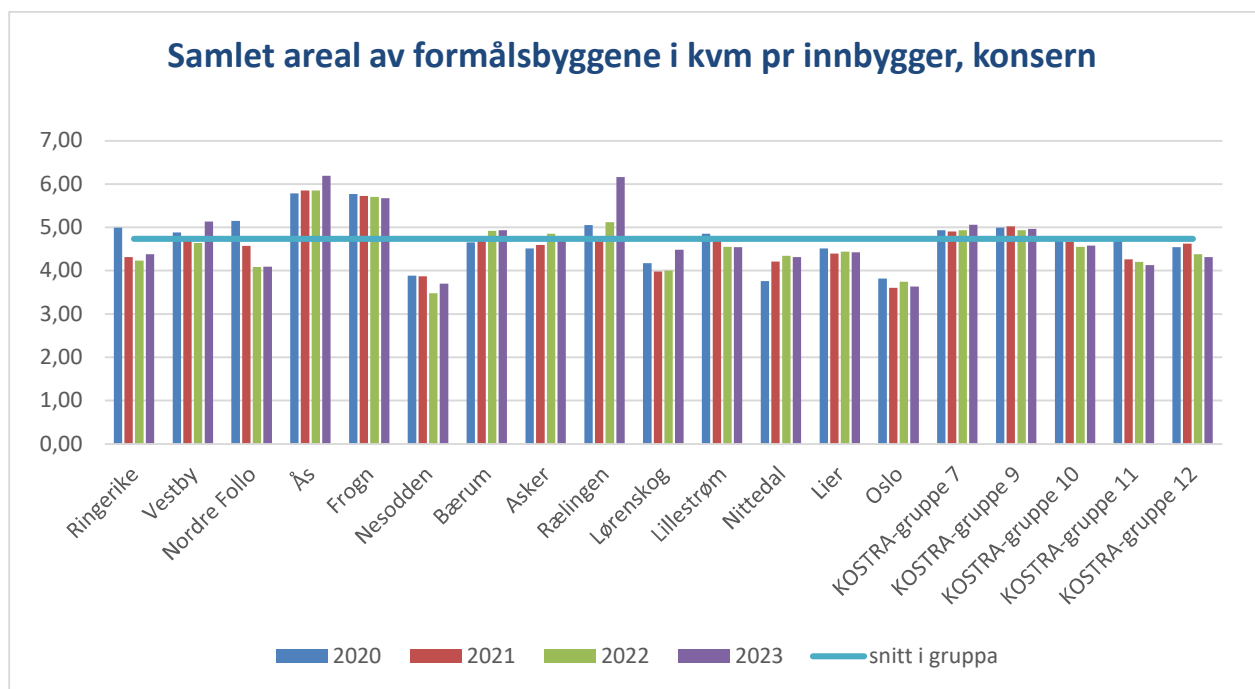
KOSTRA-tall

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 2023 som følge av bygging av Nittedal u-skole, Elvetangen skole/hall/bassenger og Slattumhallen. Arealene til de nedlagte skolebyggene ligger inne i areal-tabellen.

Arealeffektivitet

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

Hver eneste kvadratmeter foretaket driver koster leietaker i størrelsesorden 900 – 1800 kr/m²/ år. I tillegg kommer nedbetaling av investert kapital som antas å ligge i størrelsesorden 1500 kr/m²/ år.

Forvaltnings- og driftskostnaden for en kvadratmeter kommunal bygningsmasse koster i størrelsesorden 2300 kr/m² pr/år, avhengig av type formålsbygg.

Gjennomsnittsverdier for klimagassutslipp for bygg er 5,2 kg CO₂-ekv/kvm/år. (tall hentet fra kartlegginger av klimagassberegninger for bygg og anlegg i Oslo).

- **Ombruk og etterbruk av bygningsmasse**

Fremover må arealbehovene løses på andre måter enn kun ved å bygge nytt, kjøpe, innleie eller utvikling. Før beslutning om arealøkning tas, må det vurderes hva som skal til for å løse behovene uten å øke arealene; tjeneste design, ombruk og sambruk.

- **Normer for ulike formålsbygg**

For å oppnå arealeffektive bygg er et godt hjelpemiddel å benytte arealnormer for ulike formålsbygg. Manglende arealnormer 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.

For enkelte formålsbygg foreligger det arealnormer som kan benyttes for anskaffelse av nye areal og for å vurdere arealeffektiviteten i eksisterende areal.

- For skolebygg har kommunestyret vedtatt anbefalte arealnormer (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.
- 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.»

- **Arealbruk i kommuneplanens samfunnsdel**

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*

3. Profesjonell eiendomsutvikling

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

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

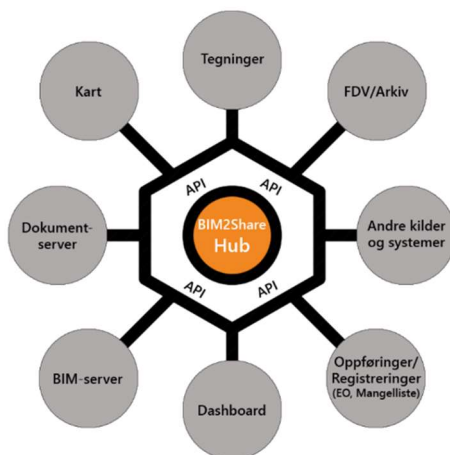
Det er utarbeidet en målsetning som lyder:

Nittedal-eiendom KF leverer tjenester til avtalt kvalitet og tid på en kostnadseffektiv måte

- **Smart Digital Eiendomsledelse**

Smart digital eiendomsledelse handler om å etablere sømløs flyt av informasjon mellom ulike systemer for bedre bruk av teknologi og digitale verktøy.

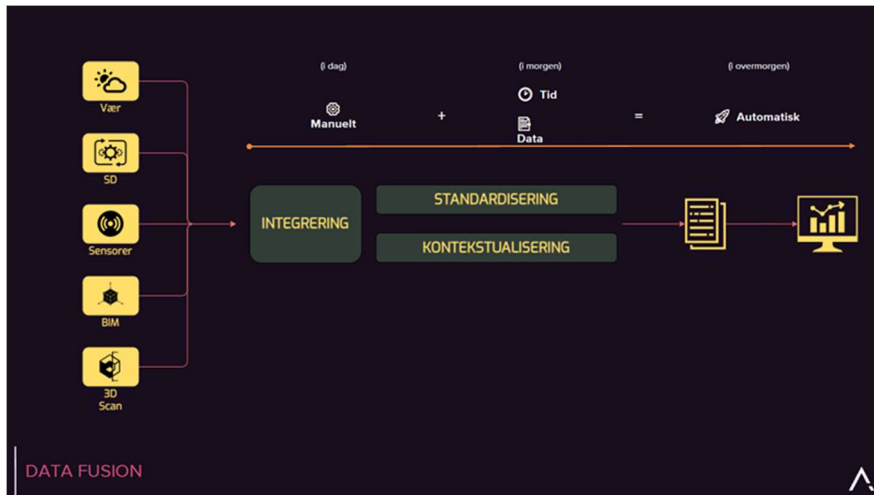
Ved å digitalisere byggene, kan byggene driftes mye mer effektivt og databasert. All informasjon om byggets komponenter, hvilken tilstand de er i og når det sist ble vedlikeholdt, blir tilgjengeliggjort på ett sted. Det kan dreie seg om alt fra sprinkelanlegg til ventilasjon og belysning.



Bilde illustrer hvordan ulike fagsystemer knyttes sammen via et toppsystem/hub

- **Implementering av FDV-systemet - Autility**

Arbeidet med å utvikle et fremtidsrettet FDVU-system er godt i gang. Intensjonen 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 illustrerer 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.

Autility er tatt i bruk for alle formålsbygg. Systemet utvikles videre med modul for digitale vedlikeholdsplaner for byggene. Gode vedlikeholdsplaner i et 5-10 års perspektiv vil gjøre det enklere å forutse større vedlikeholdsbehov år i forkant av at behovet inntreffer. Dette vil bli et nyttig verktøy for bedre planlegging og styring for riktig vedlikeholdsnivå pr år i årene fremover.

AI - Kunstig Intelligens

Vi er i startgropa med å ta i bruk AI i eiendomsforvaltningen. Vi har testet og tatt i bruk AI på følgende områder:

- Bruk av robotikk i renhold og drift
- I FDV-systemet Autility analyseres rapporter som detekterer avvik og lager arbeidsordre til byggdrufterne i tillegg til å snakke med bygget (chat GTP)
- Gjennomgang og systematisering av FDV-dokumentasjon. Analysere og gjenkjenne (tagge) etter bygningsdelstabellen. Dette knytter FDV-dokumentasjon til tegninger/BIM-modeller. Dette gjør det enklere for byggdrufter å finne dokumentasjonen når de trenger den
- Byggscanning. Ved skanning av bygg kan AI gjenkjenne vedlikeholdsobjekter. For å legge inn kontrollpunkter i FDV-systemet
- I arbeidet med å gjennomgå (dokumentasjonen) for Svartkruttveien, ble AI benyttet for å å avdekke uklare formuleringer, henvisninger til byggestandarder som er utgått eller uoverensstemmelser i ansvarsbeskrivelser mm for å redusere risiko for feil og uklarheter i dokumentasjonen
- Forordet til økonomiplanen er skrevet med hjelp av AI

Fremover vil vi ta i bruk AI for å utarbeide digitale vedlikeholdsplaner for byggene og sensorteknologi vurderes innenfor renhold. Byggscanning med objekt gjenkjenning kan tas i bruk i forbindelse med ombrukskartlegging.

Pr i dag ser vi i at enkelte av disse spesialsystemene har en forholdsvis høy kostnad i tillegg til at flere systemer har overlappende funksjoner. Vi har fokus på å finne rimelige og gode nok systemer for å digitalisere driften fremover.

- **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. Modulene for avvikssystem og ROS-analyser er tatt i bruk.

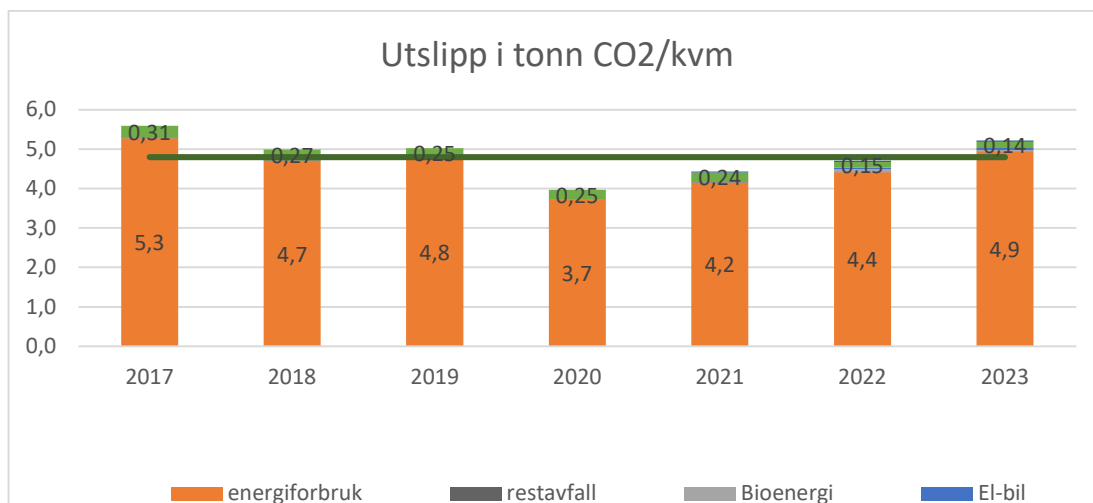
- **Miljøledelse**

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.



Temperaturkorrigert (kwh/kvm) forbruk over tid.

Basert på at det er iverksatt flere energireduserende tiltak er nytt måltatt for energibruken satt til 120 kwh/kvm.



I handlingsplanperioden er målsetningen på et utslipp under 4,9 CO2eq/kvm.

Foretaket er Miljøfyrtårnsertifisert og utslippsfaktor fra Miljøfyrtårnportalen benyttes. Energiforbruket i bygningsmassen er den parameteren som har høyest effekt på foretakets CO2 utslipp. Energiforbruket presentert i diagrammet gjelder for den totale bygningsmassen, mens transport og avfall kun gjelder for foretakets egen drift. Tallene er presentert pr kvm for å få frem reelle endringer uavhengig av endringer i areal.

- **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. Elvetangen skole og Nittedal u-skole har i tillegg solcelleanlegg. 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 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.

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.

I 2024 er det gjennomført flere ENØK og Klimatiltak som skal gi ytterligere besparelser i energibruk og i klimagassutslipp.

- Lihallen er koplet til bergvarmen til Li skole med en estimert besparelse på inntil 450 000 kwh/år og reduksjon på inntil 18 CO2e/år
- Industrielle vifter i idrettshaller med estimert besparelse på inntil 150 000 kwh/år og reduksjon på inntil 6 CO2e/år
- Solceller på Elvetangen skole og Nittedal u-skole med årlig produksjon av solenergi på inntil 223 400 kwh/år og reduksjon på inntil 8,9 CO2e/år



Montering av solceller på tak av Nittedal u-skole og Elvetangen skole.

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 inneklima. 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 opptre energiklokt.

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.

Energimeklingsavtale 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 2024 ble det budsjettet med en strømpris (nettleie og kraft) på 1,5 kr/kwh. Hittil i 2024 har kraftprisen ligget noe lavere enn forventet prisnivå og prognosene for 2024 tilsier et mer stabilt marked og et prisnivå på rundt 1,0 kr/kwh.

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

For 2025 er det lagt til grunn et noe lavere volum for energibruk enn i 2024 på grunn av tiltak som medfører antatte besparelser og med en strømpris på 1,28 kr/kwh. grunnet forventet stabilt marked på kraftleveransen. Det er dog noe usikkerhet rundt en varslet økning av nettleie i 2025.

- **Kompetente og motiverte medarbeidere**

Nittedal kommunes organisasjonspolitikken 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.

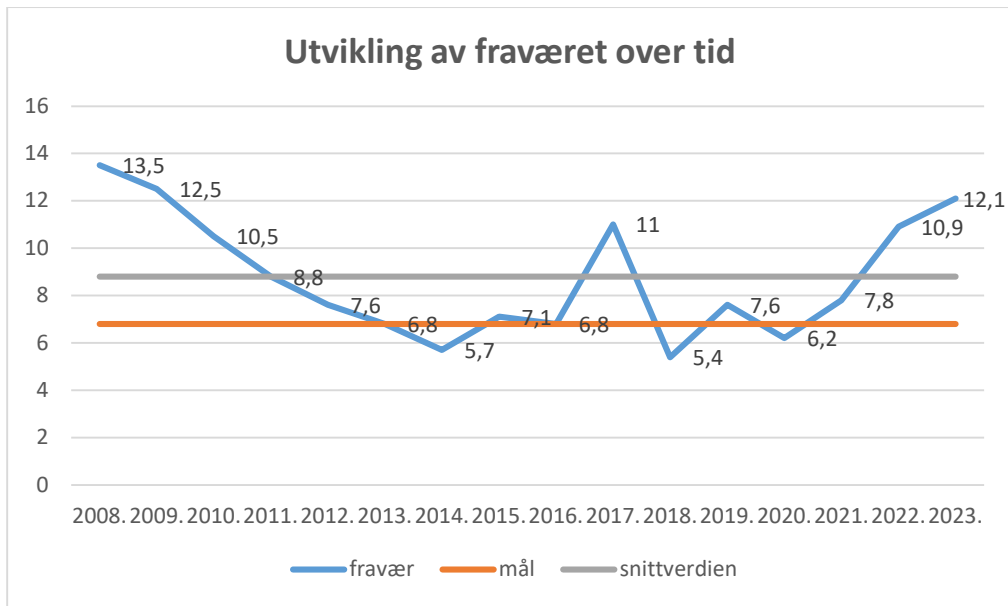
Et viktig fokus er at de ansatte føler trivsel, mestring, tilhørighet og ansvar. Det er viktig at den enkelte medarbeider opplever at de får utnyttet og utviklet sin kompetanse som igjen medfører at foretaket leverer gode tjenester.

- **Øke nærværet blant ansatte i foretaket**

Foretaket har 65 ansatte. Medarbeiderne er foretakets viktigste ressurs. Deres innsats og tilstedeværelse er viktige parametere for å levere stabile og gode tjenester.

Ansatte i foretaket består av ulike yrkesgrupper som renholdere, driftsoperatører, teknikere og kontoransatte. Gjennomsnittsalderen i foretaket er høy og ligger over 50 år. Helseutfordringene blant ansatte i foretaket er muskel- og skjelettplager og lettere psykiske lidelser og sammenfaller med helseutfordringer i sammenlignbare bransjer.

Foretaket har over flere år jobbet systematisk med nærværet og det er gledelig at innsatsen har gitt gode resultater slik grafen «utvikling av fravær over tid» viser. Samtidig viser den at fraværet har økt etter pandemien. Pr oktober 2024 er fraværet 15,7%.



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.

Vi er i gang med flere tiltak som vil pågå gjennom 2025. Renholdstjenesten er i gang med programmet «helse i arbeid». Tiltaket gjennomføres i samarbeid med NAV Arbeidslivssenter og vil pågå i 6 mnd og ferdigstilles våren 2025. Ekspertbistanden som tilbys fra arbeidslivssenteret er fysioterapeut og psykolog. Etter at programmet er gjennomført vil det bli vurdert om programmet skal gjennomføres for flere grupper i foretaket. I tillegg vurderes det om «en bra dag på jobb» også skal gjennomføres. Dette er et program som er tilpasset faggruppen renhold.

Kompetanseheving hos ledere for å sikre at vi tar i bruk riktig verktøy for god sykefraværsoppfølging og nærværarbeid er under planlegging.

- **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.

Økonomiplan for 2025-2028

Årsverk/år	2014	2019	2021	2022	2023	2024	2025
Administrasjon	7	8	8	9	8,0	6 *	5,6**
Drift/vedlikehold	22,9	20,82	20,0	20,0	20	22,5 *	0***
Drift							20,25
Vedlikehold							3,4
Renhold	36,5	35	35,25	36	35,68	35,96	36,09
Totalt	66,4	63,82	63,25	65	64,18	64,46	65,34

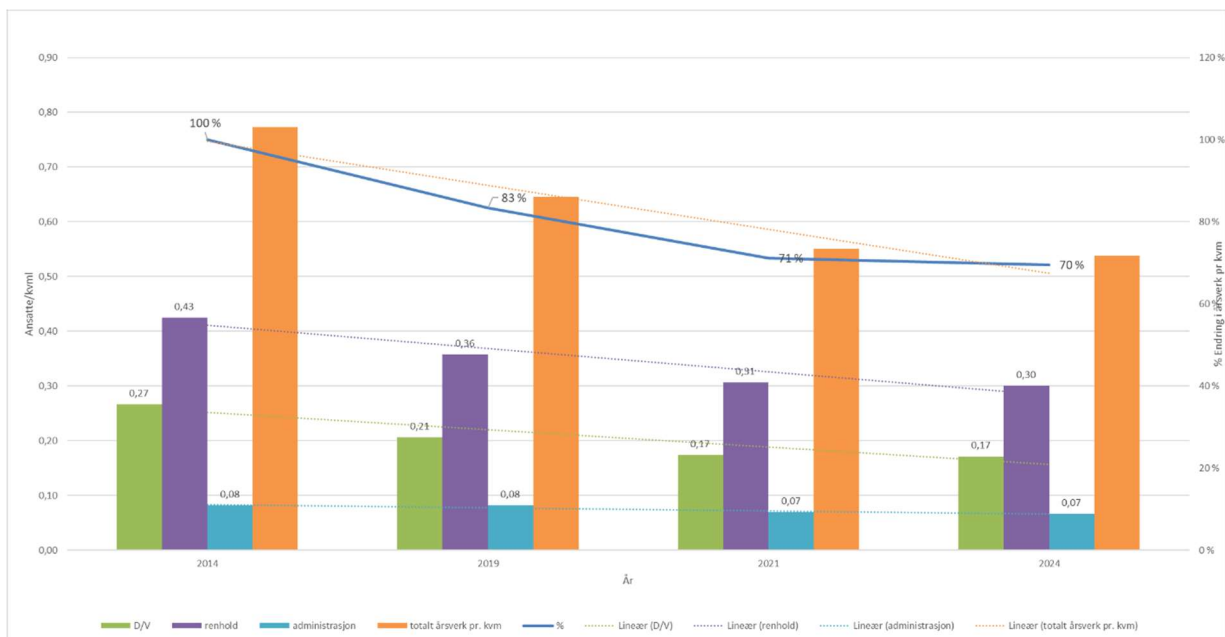
*- To stillinger er flyttet fra administrasjon til drift og vedlikehold.

** - 0,4 av et årsverk er flyttet til vedlikehold.

***- Drift og vedlikehold er splittet i to

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.

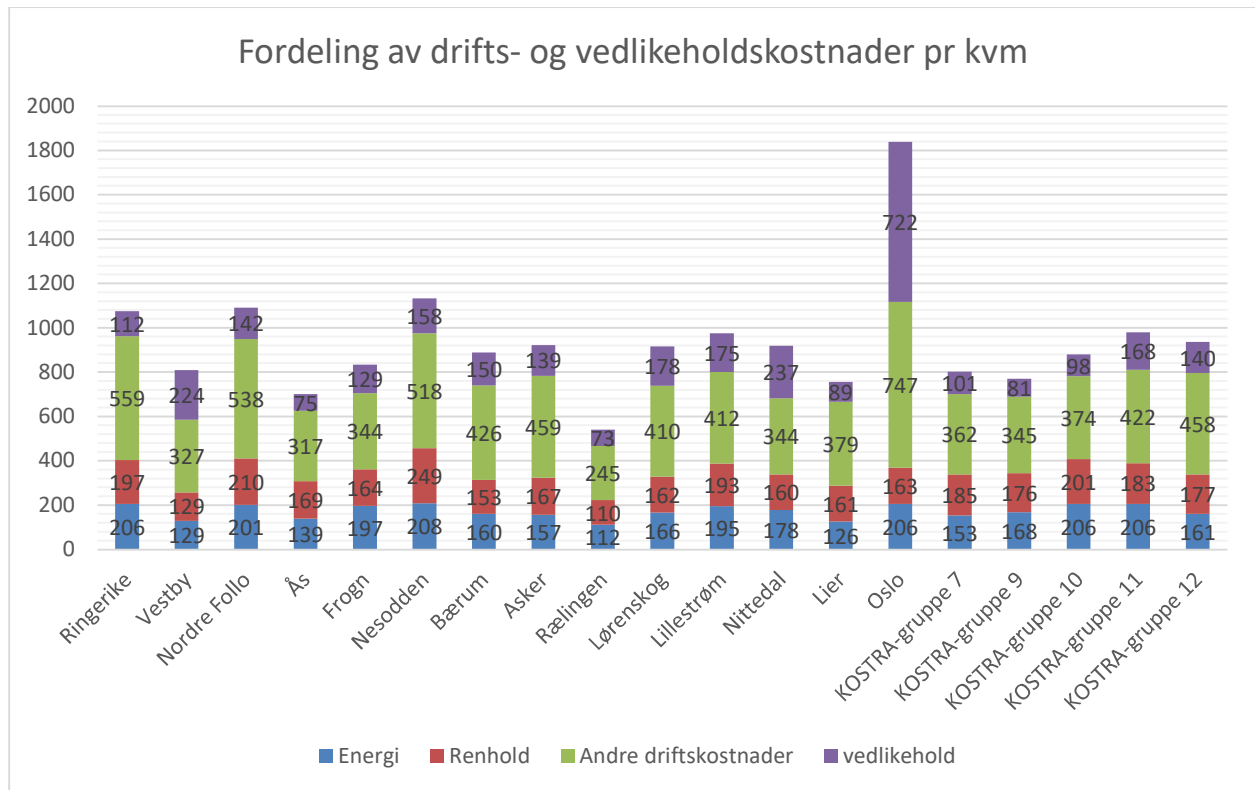
Fremstilling av endringer i årsverk og bygningsmasse:



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 2023: 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-regionnettverket til NKF. Slik KOSTRA-tallene fra 2023 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 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 4,1 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. Kartlegging av etterslepet i boligene ble gjennomført høsten 2019.

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

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

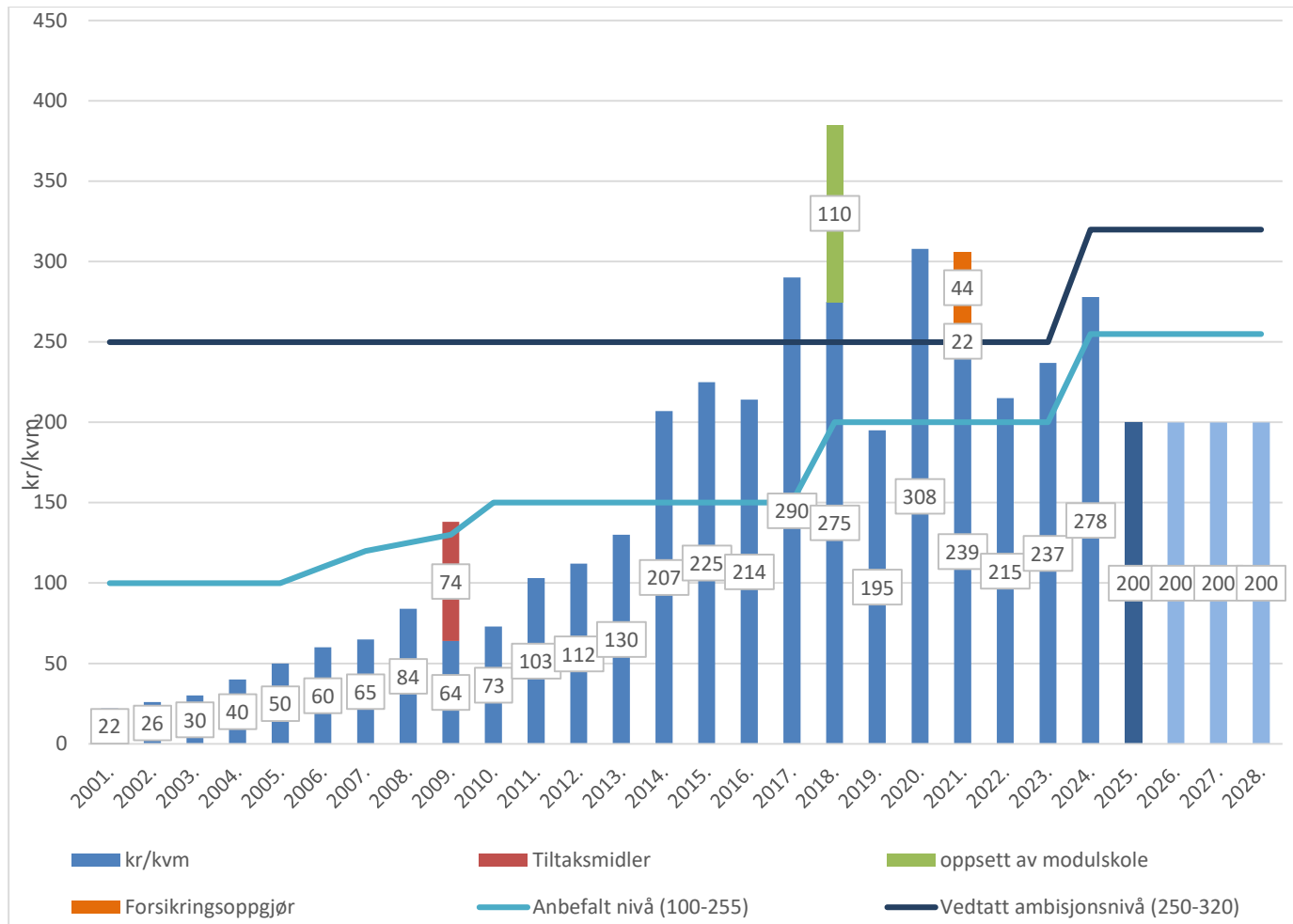
Det er viktig å nevne at noe av gevinsten vi har oppnådd med effektivisering kan forklares i ett økt vedlikehold. Samtidig har effektiviseringen frigjort midler og skapt et handlingsrom for å øke vedlikeholdet. Denne effekten vil svekkes ved å senke vedlikeholdsnivået.

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 på eller over 200 kr/kvm til vedlikehold fra 2014 til og med 2023. I fire av årene har nivået ligget over 250 kr/kvm, slik figuren «utvikling av vedlikeholdet over tid» viser. Det er 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.

Fra 2025 er det behov for å ta nivået ned sett i lys av kommuneøkonomien. Vedlikeholdsbudsjettet for 2025 tilsier et nivå på 200 kr/kvm til vedlikehold. Det er samtidig viktig at nivået ikke senkes for lavt for å unngå at etterslepet øker for raskt. Saldering av vedlikehold blir kostbart over tid.



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

Driftsbudsjettets økonomiske ramme

- **Husleie formålsbygg**

I 2024 har husleiemodellen blitt gjennomgått med fokus på forenklinger og forbedringer. Forenklingene medfører ingen endringer i foretakets økonomiske handlingsrom.

Det er FDV-inntektene fra husleien som foretaket pr i dag har disponert, da det har blitt korrigert for ulikheten mellom kapitaldelen av husleien og betaling av renter og avdrag via tilbakeføring.

Oppgavefordelingen mellom kommune og foretak videreføres, ved at kommunen fortsetter å ta opp lån til investeringer, mens foretaket eier og driver byggene. Dette medfører at det fortsatt må foretas noen regnskapstekniske transaksjoner i løpet av året.

Endringene som er foretatt kan oppsummeres i tre forhold:

1. Forenklet modell for fastsettelse av kapitaldel

Kapitaldelen tas ut av husleien og foretaket mottar en overføring fra kommunen for å dekke avdrag i henhold til kommuneloven.

2. Rentefastsettelse for foretakets gjeld

Lånene fra kommunen til foretaket blir rentefrie.

3. Fastsettelse av valg av prisjusteringsmodell

Husleien for formålsbyggene prisjusteres etter kommunal deflator fra og med budsjettår 2025.

Frem til og med budsjettåret 2024 er husleien regulert i form av KPI. Husleien er regulert med deflator på 4,1% for 2025.

For 2025 fastsettes husleien til 127,1 millioner kroner. Kapitaldelen er trukket ut av husleien og erstattet med en overføring på 70 mill. kr betjener avdrag av lån.

- **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 2025 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 avvende 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.

Foretaket leier også ut ulike areal til riggtomt, største utleie er Kjul tomta som leies ut til prosjektet «Avløp ut av bygda».

- **Foretakets disposisjonsfond**

Foretaket har over tid bygget opp en buffer for uforutsette hendelser. Ved inngangen til 2024 var saldoen på disposisjonsfond på 19 597 604 kr. Disposisjonsfondet er en buffer for 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	2028
Mill. kr	8,3	10,3	13,3	28,9	28,9	40,0	7,0	7,0	7,0	7,0

Reduksjonen i uttak av utbytte fra 2024 til 2025 har sammenheng med endringene som er gjort i husleiemodellen forklart under punkt husleie formålsbygg.

Utbytte for 2025 er dekket inn ved lavere energitgifter og lavere nivå på vedlikeholdet.

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 2025-2028.

	2025	2026	Økonomiplan 2027	2028	Sum 2025-28
Helse og velferd					
Svartkruttveien utleieleiligheter - boligtypeprogram	36 716 109	41 000 000	0	0	77 716 109
Ulvefaret ombygging - boligtypeprogram	1 398 231	0	5 000 000	8 000 000	14 398 231
Myrveien ombygging - boligtypeprogram	4 000 000	4 000 000	35 000 000	40 000 000	83 000 000
Kjøp av utleieboliger	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	20 000 000
Omsorgboliger Døli	7 000 000	100 000 000	200 000 000	93 000 000	
Sum Helse og velferd	54 114 340	150 000 000	245 000 000	146 000 000	595 114 340
Oppvekst og utdanning					
Støyskjermer	1 093 738	0	0	0	0
Lager - Hjelpemidler Holmskog skole	1 000 000	0	0	0	0
Kjøp av moduler til Bjertnes barnehage	0	8 000 000	0	0	0
Riving av Kirkeby skole	10 000 000	0	0	0	0
Elvetangen idrettsbaner - Kontraktsforpliktelser HIL	10 000 000	0	0	0	0
Sum Oppvekst og utdanning	22 093 738	8 000 000	0	0	30 093 738
Nittedal-eiendom KF					
Bygningsmessige tilpasninger	2 700 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	
Brannstasjon - mulighetsstudie/konsept	1 000 000	0	0	0	0
ENØK - tiltak	9 500 000	0	0	0	0
Ombygging Rådstua brann/legevakt	5 000 000	0	0	0	0
Diverse grunnnerv	12 517 000	0	0	0	0
Sum Nittedal-eiendom KF	30 717 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	36 717 000
Sum Virksomhetsområdene	106 925 078	160 000 000	247 000 000	148 000 000	661 925 078

Alle summer er inkl mva.

Vedlegg – Forskriftsrapporter

Bevilgningsoversikt drift etter § 5-4 første ledd

Beløp i 1000

	Regnskap 2023	Oppr. budsjett 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027	Øk.plan 2028
Rammetilskudd	0	0	0	0	0	0
Innteks- 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	-107 852	-109 610	-69 570	-69 570	-69 570	-69 570
Avskrivninger	72 399	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000
Sum netto driftsutgifter	-35 453	-36 610	3 430	3 430	3 430	3 430
Brutto driftsresultat	-35 453	-36 610	3 430	3 430	3 430	3 430
Renteinntekter	-1 413	-400	-400	-400	-400	-400
Utbytter	-31	-30	-30	-30	-30	-30
Renteutgifter	34 326	40 428	0	0	0	0
Avdrag på lån	65 799	69 612	70 000	70 000	70 000	70 000
Netto finansutgifter	98 682	109 610	69 570	69 570	69 570	69 570
Motpost avskrivninger	-72 399	-73 000	-73 000	-73 000	-73 000	-73 000
Netto driftsresultat	-9 170	0	0	0	0	0
Disponering eller dekning av netto driftsresultat						
Overføring til investering	110	150	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	9 170	0	0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond	-110	-150	-150	-150	-150	-150
Dekning av tidligere års merforbruk i driftsregnskapet	0	0	0	0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	9 170	0	0	0	0	0
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	0	0	0	0	0	0

Økonomiplan for 2025-2028

Bevilgningsoversikt drift etter § 5-4 andre ledd

Beløp i 1000

	Regnskap 2023	Oppr. budsjett 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027	Øk.plan 2028
Virksomhetsområdene	101 712	116 398	113 675	113 675	113 675	113 675
Finansområdet	-209 598	-226 038	-183 275	-183 275	-183 275	-183 275
Sum bevilgninger drift, netto	-107 886	-109 640	-69 600	-69 600	-69 600	-69 600
Herav:						
Netto renteutgifter og -inntekter	-34	-30	-30	-30	-30	-30
Korrigert sum bevilgninger drift, netto	-107 852	-109 610	-69 570	-69 570	-69 570	-69 570

Bevilgningsoversikt investering etter § 5-5 første ledd

Beløp i 1000

	Regnskap 2023	Oppr. budsjett 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027	Øk.plan 2028
Investeringer i varige driftsmidler	37 848	22 000	106 925	160 000	247 000	148 000
Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	124	150	150	150	150	150
Utlån av egne midler	0	0	0	0	0	0
Avdrag på lån	0	0	0	0	0	0
Sum investeringsutgifter	37 972	22 150	107 075	160 150	247 150	148 150
Kompensasjon for merverdiavgift	-4 257	-4 400	-17 682	-31 000	-48 400	-28 600
Tilskudd fra andre	-5 452	0	0	0	0	0
Salg av varige driftsmidler	-1	0	0	0	0	0
Salg av finansielle anleggsmidler	0	0	0	0	0	0
Bruk av lån	-24 583	-17 600	-89 243	-129 000	-198 600	-119 400
Sum investeringsinntekter	-34 292	-22 000	-106 925	-160 000	-247 000	-148 000
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	-110	-150	-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	-3 570	0	0	0	0	0
Dekning av tidligere års udekket beløp	0	0	0	0	0	0
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	-3 680	-150	-150	-150	-150	-150
Fremført til inndekning i senere år (udekket)	0	0	0	0	0	0

Bevilgningsoversikt investering etter § 5-5 andre ledd

1. Investeringer i varige driftsmidler

Beløp i 1000

	Regnskap 2023	Oppr. budsjett 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027	Øk.plan 2028
Helse og velferd						
Skyttatunet - personalbase	8	0	0	0	0	0
Svartkruttveien utleieleiligheter - boligtypeprogram	4 247	20 000	36 716	41 000	0	0
Ulvefaret ombygging - boligtypeprogram	541	0	1 398	0	5 000	8 000
Myrveien ombygging - boligtypeprogram	0	0	4 000	4 000	35 000	40 000
Kjøp av utleieboliger	10 996	0	5 000	5 000	5 000	5 000
Omsorgboliger Døli	0	0	7 000	100 000	200 000	93 000
Sum Helse og velferd	15 792	20 000	54 114	150 000	245 000	146 000
Oppvekst og utdanning						
Ny Nittedal ungdomsskole	100	0	0	0	0	0
ROTNES SKOLE - midlertidig utvidelse	13 711	0	0	0	0	0
Team 8 Holumskogen skole	436	0	0	0	0	0
Støyskjermer	899	0	1 094	0	0	0
Slattumhallen	186	0	0	0	0	0
Varmtvannsbasseng Nittedal ungdomsskole	10	0	0	0	0	0
Rotneshallen - tribuner	406	0	0	0	0	0
HSI	4 532	0	0	0	0	0
Ulverud skole - utearealer	754	0	0	0	0	0
Kjøp av moduler til Bjertnes barnehage	0	0	0	8 000	0	0
Lager - Hjelpemidler Holumskog skole	0	0	1 000	0	0	0
Riving av Kirkeby skole	0	0	10 000	0	0	0
Elvetangen idrettsbaner - Kontraktsforpliktelser	0	0	10 000	0	0	0
HIL						
Sum Oppvekst og utdanning	21 036	0	22 094	8 000	0	0
Miljø og samfunnsutvikling						
Elvetangen - vei og samferdsel	425	0	0	0	0	0
Sum Miljø og samfunnsutvikling	425	0	0	0	0	0
Nittedal-eiendom KF						
Diverse grunnnerverv	451	0	12 517	0	0	0
Ombygging Rådstua brann/legevakt	0	0	5 000	0	0	0
ENØK - tiltak	0	0	9 500	0	0	0
Bygningsmessige tilpasninger	0	2 000	2 700	2 000	2 000	2 000
Prosjektledelse	146	0	0	0	0	0
Brannstasjon - mulighetsstudie/konsept	0	0	1 000	0	0	0
Sum Nittedal-eiendom KF	597	2 000	30 717	2 000	2 000	2 000
Investeringer i varige driftsmidler	37 848	22 000	106 925	160 000	247 000	148 000

2. Tilskudd til andres investeringer

Beløp i 1000

	Regnskap 2023	Oppr. budsjett 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027	Øk.plan 2028
Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0	0	0

3. Investeringer i aksjer og andeler i selskaper

Beløp i 1000

	Regnskap 2023	Oppr. budsjett 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027	Øk.plan 2028
EGENKAPITALINNSKUDD KLP	124	150	150	150	150	150
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	124	150	150	150	150	150

4. Utlån av egne midler

Beløp i 1000

	Regnskap 2023	Oppr. budsjett 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027	Øk.plan 2028
Utlån av egne midler	0	0	0	0	0	0
Sum del 1-4	37 972	22 150	107 075	160 150	247 150	148 150

Økonomiplan for 2025-2028

Økonomisk oversikt drift etter § 5-6

Beløp i 1000

	Regnskap 2023	Oppr. budsjett 2024	Øk.plan 2025	Øk.plan 2026	Øk.plan 2027	Øk.plan 2028
Rammetilskudd	0	0	0	0	0	0
Innteks- 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	-267 195	-288 993	-213 230	-213 230	-213 230	-213 230
Brukerbetalinger	-301	-300	-300	-300	-300	-300
Salgs- og leieinntekter	-34 333	-33 286	-33 286	-33 286	-33 286	-33 286
Sum driftsinntekter	-301 828	-322 578	-246 815	-246 815	-246 815	-246 815
Lønnsutgifter	34 699	37 504	37 504	37 504	37 504	37 504
Sosiale utgifter	8 652	9 312	9 312	9 312	9 312	9 312
Kjøp av varer og tjenester	101 610	110 175	107 452	107 452	107 452	107 452
Overføringer og tilskudd til andre	49 015	55 978	22 978	22 978	22 978	22 978
Avskrivninger	72 399	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000
Sum driftsutgifter	266 375	285 968	250 245	250 245	250 245	250 245
Brutto driftsresultat	-35 453	-36 610	3 430	3 430	3 430	3 430
Renteinntekter	-1 413	-400	-400	-400	-400	-400
Utbytte	-31	-30	-30	-30	-30	-30
Renteutgifter	34 326	40 428	0	0	0	0
Avdrag på lån	65 799	69 612	70 000	70 000	70 000	70 000
Netto finansutgifter	98 682	109 610	69 570	69 570	69 570	69 570
Motpost avskrivninger	-72 399	-73 000	-73 000	-73 000	-73 000	-73 000
Netto driftsresultat	-9 170	0	0	0	0	0
Disponering eller dekning av netto driftsresultat						
Overføring til investering	110	150	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	9 170	0	0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond	-110	-150	-150	-150	-150	-150
Dekning av tidligere års merforbruk	0	0	0	0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	9 170	0	0	0	0	0
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	0	0	0	0	0	0

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.



Utredning av investeringsprosjektene for økonomiplan 2025-2028

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.

For investeringsbeløp for året 2025 er det tatt med overføringer fra 2024 (tidligere vedtatte investeringsbeløp som ikke er brukt). I utredningen er det kun beskrevet prosjekter hvor det foreslås nye investeringsbeløp. Dvs. overføringer fra 2024 hensyntas ikke i utredningen.

Oversikt over investeringsprosjekter som er foreslått i perioden

	2025	2026	Økonomiplan 2027	2028	Sum 2025-28
Helse og velferd					
Svartkruttveien utleieleiligheter - boligtypeprogram	36 716 109	41 000 000	0	0	77 716 109
Ulvefaret ombygging - boligtypeprogram	1 398 231	0	5 000 000	8 000 000	14 398 231
Myrveien ombygging - boligtypeprogram	4 000 000	4 000 000	35 000 000	40 000 000	83 000 000
Kjøp av utleieboliger	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	20 000 000
Omsorgboliger Døli	7 000 000	100 000 000	200 000 000	93 000 000	
Sum Helse og velferd	54 114 340	150 000 000	245 000 000	146 000 000	595 114 340
Oppvekst og utdanning					
Støyskjermer	1 093 738	0	0	0	0
Lager - Hjelpemidler Holmskog skole	1 000 000	0	0	0	0
Kjøp av moduler til Bjertnes barnehage	0	8 000 000	0	0	0
Riving av Kirkeby skole	10 000 000	0	0	0	0
Elvetangen idrettsbaner - Kontraktsforpliktelser HIL	10 000 000	0	0	0	0
Sum Oppvekst og utdanning	22 093 738	8 000 000	0	0	30 093 738
Nittedal-eiendom KF					
Bygningsmessige tilpasninger	2 700 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	
Brannstasjon - mulighetsstudie/konsept	1 000 000	0	0	0	0
ENØK - tiltak	9 500 000	0	0	0	0
Ombygging Rådstua brann/legevakt	5 000 000	0	0	0	0
Diverse grunnnerv	12 517 000	0	0	0	0
Sum Nittedal-eiendom KF	30 717 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	36 717 000
Sum Virksomhetsområdene	106 925 078	160 000 000	247 000 000	148 000 000	661 925 078

Alle investeringssummer i tabellen under er inkl. mva.

Generell vurdering av samtlige kalkyler.

Byggekostnadsindeksene har etter en voldsom vekst i 22-23 flatet ut. Siste års økning i byggekostnadsindeksene har vært på ca. 4 % og er på samme nivå som fjorårets økning. Økningen er innenfor de estimater som er lagt i forslag til budsjetttrammer i planperioden. Det er justert for forsinkelser i gjennomføring av prosjekter.

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*».

Utredninger av investeringsprosjekter følger sektorvis.

Helse og velferd

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.

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 ble rullert i mai 2024 (sak 35/24), hvor det ble foretatt justeringer i planen basert på to behovsanalyser;

- Mulighetsstudie – boløsninger for eldre i tilknytning til Skytta og Døli
- Boligbehovsanalyse inne feltet psykisk helse og rus

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.

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. Det skal etableres personalbase til leilighetene.

TILTAKETS OMFANG

Nybygg av 8 utleieleiligheter tilpasset brukere med behov for særlig kompetanse og krav til omgivelser, personer med psykisk funksjonsnedsettelse. 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. 2025. Det vil bli framlagt en sak for kommunestyret første halvdel av 2025 ifb. med videre anskaffelse for gjennomføring av tiltaket. Oppstart bygging kan skje tidligst medio 2025 under forutsetning om vedtak og budsjett for gjennomføring. Tiltaket vil da kunne ferdigstilles årsskiftet 2026/2027.

VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

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

Prosjektanslag

Budsjettanslag er øket med 8 MNOK fra fjorårets budsjett. Bakgrunnen for dette er kalkyle på utarbeidet forprosjekt og forsinkelse i framdriften på prosjektet. Det vil bli lagt fram en sak for kommunestyret før anskaffelse av entreprenør. Sikrere tall på totalkostnad vil foreligge etter at det er hentet inn priser entreprenørmarkedet.

Prosjektanslag	83 MNOK
2022	5 MNOK
2023	0 MNOK
2024	20 MNOK
2025	17 MNOK
2026	41 MNOK

VURDERING AV ENTREPRISEFORM

Det er lagt opp til gjennomføring som totalentreprise

Boligtypeprogram – Ulvefaret 119

INNMELODT BEHOV

I dag er situasjonen at bo-arealene i Ulvefaret er lite egnet for brukergruppen.

Lite egnede boliger medfører økte driftskostnader for kommunen som skal gi nødvendig bistand og omsorg.

Psykisk helse og rus (ROP) vurderer Ulvefaret 119 med sine 10 leiligheter som godt egnet for ROP brukergruppen.

TILTAKETS OMFANG

Oppussing og tilpassing av Ulvefaret 119 for ROP-brukere. 10 leiligheter derav 3 med eget soverom. (3 toroms- og 7 ettromsleiligheter)

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Oppstart av prosjekt i 2027 og ferdigstilling i løpet av 2028.

VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

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

Prosjektanslag

Budsjettanslag er øket med 1 MNOK fra fjorårets budsjett. Bakgrunnen for dette er utsettelse på framdriften på prosjektet.

Prosjektanslag	15 MNOK
2023	2 MNOK
2024	0 MNOK
2025	0 MNOK
2026	0 MNOK
2027	5 MNOK
2028	8 MNOK

Boligtypeprogram – Myrveien ombygging

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.

Opprinnelig plan i boligtypeprogrammet har vært å rive eksisterende bygg i Myrveien og sette opp et nytt bygg tilpasset målgruppen. Nye vurderinger viser at tomten trolig ikke vil være stor nok til formålet, og i ny arealplan er hele tomten markert som med hensynssone for overflate flom. Det er ikke endelig avklart løsning for «nye Myrveien», men erverv av nabotomt er under vurdering.

TILTAKETS OMFANG

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

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Framdrift vil avhenge av om man finner en ny tomt for prosjektet og om det vil være behov for å utarbeide en detaljereguleringsplan for området.

VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

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

Prosjektanslag

Budsjettanslag er øket med 6 MNOK fra fjorårets budsjett. Bakgrunnen for dette er kalkyle på tilsvarende forprosjekt for boligene i Svartkruttveien. Prosjektanslag inkluderer ikke eventuelle kostnader til erverv av tomt eller veitilkomst.

Prosjektanslag	83 MNOK
2025	4 MNOK
2026	4 MNOK
2027	35 MNOK
2028	40 MNOK

VURDERING AV ENTREPRISEFORM

Ikke vurdert

Boligtypeprogram – kjøp av utleieboliger

INNMELDT BEHOV

Boligkjøp for realisering av boligtypeprogrammet (sak 35/24) og boligbehovsanalyse innen feltet psykisk helse og rus.

TILTAKETS OMFANG

Innkjøp av flere kommunale boliger for å øke boligporteføljen inkl boliger for innbyggere som er i aktiv rus eller har spesielle behov. Kjøp av boliger ses i sammenheng med andre virkemidler bl.a. inngåelser av tilvisningsavtaler.

VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

Boliger tilpasses målgruppe som skal bruke boligen

Prosjektanslag	20 MNOK
2025	5 MNOK
2026	5 MNOK
2027	5 MNOK
2028	5 MNOK

Boligtypeprogram – Boliger med heldøgns omsorg på Døli

INNMELDT BEHOV

Prosjektets hovedprodukt er å sørge for oppføring av nye boliger i tilknytning til Døli pleie- og omsorgssenter. Byggeprosjektet skal baseres på konklusjonene i rapport fra Agenda Kaupang våren 2023, «Mulighetsstudie for bo-løsninger for eldre tilknyttet Skytta og Døli».

TILTAKETS OMFANG

Fase 1 skal omfatte totalt ca. 47 boenheter fordelt på bofellesskap og bokollektiv. Boenhetene skal integreres inn mot eksisterende sykehjem og utnytte fellesfunksjonene som allerede er etablert på sykehjemmet.

Prosjektet skal hensynta behov for utearealer og vekst i antall ansatte, parkeringsbehov og samarbeid med frivilligheten.

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Det er besluttet en stram framdrift for prosjektet. Hvor prosjektet skal ferdigstilles til årsskiftet 2027/28. Pr. nå ligger prosjektet ¾ år etter denne framdriften.

VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

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

Prosjektanslag

Budsjettanslag er utarbeidet basert på enhetspris i Norsk Prisbok 2024, som ligger i størrelsesorden 50.000 – 61.000 kr/m² BTA. Det antas et totalareal i størrelsesorden 6 000 m² BTA, noe som gir et prosjektanslag i størrelsesorden 300-400 MNOK. Det er ikke priset inn eventuelle tomteerverv eller oppgradering av teknisk infrastruktur i anslaget.

Prosjektanslag	400 MNOK
2025	7 MNOK
2026	100 MNOK
2027	200 MNOK
2028	93 MNOK

VURDERING AV ENTREPRISEFORM

Totalentreprise

Oppvekst og utdanning**Lager hjelpemiddelbehov – Holumskogen skole****INNMELDT BEHOV**

Skolen har meldt inn behov for øket lagerkapasitet for store hjelpemidler. Skolen har elever med stort hjelpemiddelbehov og skisserer et behov for en garasje på ca. 40 kvm. Lageret skal være lager for større utendørs hjelpemidler som sykler, vogner og annet utstyr. Mye av utstyret er tungt og stort og det er behov for port for å transportere utstyr inn/ut av lageret.

Lageret skal være frostfritt og ha tilgang til strøm for ladning av batterier.

TILTAKETS OMFANG

Det er vurdert at behovet kan løses med etablering av en ordinær garasje på egen tomt.

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Arbeidene planlegges utført i 1. og 2. kv. 2025

PROSJEKTANSLAG

Det er kalkulert en kostnad for etablering på 1,0 MNOK.

Kalkylen innbefatter ikke inventar og leietaker må selv legge inn kostnad for dette i eget budsjett.

Prosjektanslag	1,0 MNOK
2025	1,0 MNOK
2026	0 MNOK
2027	0 MNOK
2028	0 MNOK

Kjøp av moduler til barnehage på Tumyrhaugen (Bjertnes barnehage)

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 i 2026.

Det er innvilget tidsbegrenset dispensasjon fram til ny reguleringsplan foreligger.

PROSJEKTANSLAG

Prosjektanslag	8 MNOK
2025	0 MNOK
2026	8 MNOK
2027	0 MNOK
2028	0 MNOK

Riving av Kirkeby skole

Kirkeby skole i Kirkebyveien 7 med gårds- og bruksnummer 51/117 ble vedtatt revet i kommunestyremøte 13.05.2024.

Tiltakets omfang:

Anskaffelse av riveentreprenør. Riving og sanering av bygning.

Fremdrift i prosjektet

Nødvendige kartlegginger og utredninger for rammetillatelse bestilles Q4 2024. Ettersom kartlegginger ikke foreligger på nåværende tidspunkt, er det besluttet å legge inn en risikomargin på 35 % av entreprisekost. Denne risikomarginen omfatter da eventuelle funn av asbest eller andre stoffer som krever spesialhåndtering, funn av forurensninger i grunnen, geotekniske utfordringer etc. I tillegg må det tas høyde for at innledende kartlegginger kan vise funn som krever videre utredninger før rammetillatelse kan gis. For å komme frem til referansetall i budsjetteringen har vi benyttet Norsk prisbok samt undersøkt i markedet hvilken pris en i dagens marked må forvente å betale for riving per m2. Antatt rivekost er inkludert rigg og alle arbeider frem til bygget er fjernet fra tomten og grunnen er planert.

Prosjektanslag	10 MNOK
2025	10 MNOK
2026	0 MNOK
2027	0 MNOK
2028	0 MNOK

Vurdering av entrepriseform

Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise.

Elvetangen idrettsbaner – kontraktsforpliktelser HIL**Tiltakets omfang**

Prosjektene som har omfattet utbyggingen på Elvetangen, Hakadal SI (skole og idrett) Hakadal SF (samferdsel) og Tomteerverv blir regnskapsteknisk avsluttet i 2024. Det gjenstår noe i slutføringen av prosjektene som sluttrapport og reklamasjonsarbeider. I tillegg har kommunen en forpliktelse overfor Hakadal Idrettslag (HIL), i tråd med inngått avtale i forbindelse med bygging av Elvetangen skole, til å etablere grunnarbeid og fundament for en kommende fotballhall nord for dagens kunstgressbane. Disse resterende arbeider er samlet sammen og lagt inn i dette prosjekttiltaket.

Fremdrift i prosjektet

Hakadal IL er byggherre for tiltaket og ønsker å gjennomføre grunnarbeider og fundamentering våren 2025.

Prosjektanslag	10 MNOK
2025	10 MNOK
2026	0 MNOK
2027	0 MNOK
2028	0 MNOK

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.

For 2025 ser vi at det vil være et behov for å rehabilitere deler av Rotens skole (ref. KST sak 25/24) og Hakadal ungdomsskole. For Rotnes skole er det viktig at det blir gjort tiltak på denne skolen, med bakgrunn i at skolen skal være i drift over en lengere periode.

Prosjektanslag	8 MNOK
2025	2 MNOK
2026	2 MNOK
2027	2 MNOK
2028	2 MNOK

Vurdering av entrepriseform

Avrop på rammeavtaler og mindre entreprisepdrag

Brannstasjon – mulighetsstudie/konsept

Endringer i krav til arealer for NRBR's brannstasjon i Nittedal gjør at det ikke lengere er mulig å være i eksisterende lokaler. Det er foretatt en enkelt tomtevalgsvurdering for ny lokasjon av brannstasjon, og det er landet på at ny permanent stasjon bør ligge på Kjultomten.

Det leggs opp til gjennomføring av et mulighetsstudium ift. innplassering på tomten. Plassering skal ses i sammenheng med ytterligere kommunale behov for arealer til kommunalteknikk og beredskapssenter.

Prosjektanslag	1,0 MNOK
2025	1,0 MNOK
2026	0 MNOK
2027	0 MNOK
2028	0 MNOK

Diverse grunnnerv

Tomteerverv for realisering av boligtypeprogrammet (sak 35/24).

Antatt behov er ca. 2 mål.

Prosjektanslag	5 MNOK
2025	5 MNOK
2026	0 MNOK
2027	0 MNOK
2028	0 MNOK

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.