

Økonomiplan for 2021 — 2024

Nittedal-eiendom KF



Innhold

Forord	3
Hovedtrekkene i budsjettforslaget	4
Dette får vi til.....	4
Budsjettforslaget på 1-2-3.....	4
Rammeverk	7
Kommunens strategiske mål	7
Foretakets tre målsettinger.....	7
Ambisjoner og strategier.....	9
Vedtatte planer og avtaler	11
Organisering og styring	12
Organisasjonskart.....	12
Renholdstjenesten	13
Administrasjon og utbygging.....	16
Forutsetninger, utfordringer og økonomiske rammer	17
Vedtatt krav om utbytte- effektivisering	17
1. Profesjonell og strategisk eier	18
2. Effektiv arealutnyttelse	20
3. Profesjonell eiendomsutvikling.....	23
Driftsbudsjettets økonomiske ramme	35
§5-4 Bevilgningsoversikter - drift (1A)	36
§5-4 Sum bevilgninger drift, netto (1B)	36
Investeringsbudsjettets økonomiske ramme.....	37
§5-5 Bevilgningsoversikter - investering (2A)	38
§5-5 Bevilgningsoversikter - investering (2B).....	39
2. Tilskudd til andres investeringer	39
3. Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	39
4. Utlån av egne midler	40
Vedlegg.....	41
Utredning av investeringsprosjektene for økonomiplanperioden 2021-2024	41
Oversikt over investeringsprosjekter som er foreslått av Rådmannen i perioden.....	41
Oppvekst og utdanning	42
Helse og velferd.....	48
Nittedal-eiendom KF	50

Forord

Perioden 2021-2024 blir svært spennende år, men samtidig krevende år med høy aktivitet. Pandemien har preget 2020 og utfordringer knyttet til den vil vi ha med oss inn i 2021.

I 2020 overleverte vi Nittedal u-skole. Skolen ble tatt i bruk til skolestart i august. Nittedal u-skole er det første kommunale bygget som er oppført etter Breeam nor og det nest høyeste nivået Excellent som har medført høye klima og miljøtiltak i bygget.

Neste år ferdigstilles Elvetangen skole med idrettshall og svømmehall med ny ventilasjon fra RV4. Dette bygget er også oppført med de samme høye klima- og miljø ambisjonene, gitt av Breeam nor med Excellent som nivå. Bygging av Slattumhallen igangsettes og planlegging av helsehus og Rotnes skole kommer.

Kontroll og styring av arealbruk blir en viktig parameter i alle nye byggeprosjekter fremover. Bygge smart og effektivt kan skape gode gevinster i driftsfasen. En tommelfinger regel sier at et bygg koster 3 ganger byggekostnaden gjennom hele byggets levetid.

De store investeringsprosjektene vil gi et positivt løft for Nittedal med gode møtesteder, både på fritid og i skoletiden. Høye investeringer medfører at kommunens gjeld, renter og avdrag øker samtidig med at inntekter reduseres som følge av nye befolkningsprognoser, dette skaper utfordringer. Foretaket er også berørt og vi er i full gang med å omstille oss slik at vi er rustet til å møte disse endringene på best mulig måte.

Over tid har det blitt jobbet godt med optimalisering, effektivisering og digitalisering av driften. Det er en kontinuerlig prosess for å sikre gode og kostnadseffektive tjenester til Nittedal kommune og som vil fortsette i kommende økonomiplanperiode. Dette er en viktig del for å innfri krav om økt utbytte. KOSTRA-tall de senere år viser at kostnader til drift og renhold reduseres. Disse gevinstene oppnår vi bl.a. ved å prioritere vedlikehold, vektlegge riktig utstyr, bruk av maskiner, vurderinger av frekvenser på oppgaver og ved å ta i bruk digitale løsninger som erstatning for de analoge, mekaniske og papirbaserte.

I 2021 må etterbruk/salg av Hagen skole og Kirkeby skole avklares. Inntekter fra salg av eiendom kan bidra til å redusere kommunens behov for låneopptak for de aktuelle investeringsprosjektene.

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

Budsjett og økonomiplan for 2021-2024 er utarbeidet i nytt verktøy og har derfor en endret oppbygging. Dokumentet både på papir og digitalt vil utvikles de kommende år.

Det er viktig å fokusere på mulighetene ikke begrensningene, når vi skal møte utfordringene i årene fremover. Selv om kommunen står ovenfor flere utfordringer, viser økonomiplanen fremdeles at vi er på riktig vei i forhold til intensjon med opprettelsen av foretaket.

Nittedal 02.12.2020

Laila Jensen
Daglig leder

Hovedtrekkene i budsjettforslaget

Her presenteres de store linjene og hovedtrekkene i budsjettet og økonomiplanen for 2021-2024.

Dette får vi til

For kommende periode vil eiendomsforetaket fortsette den kursen som er staket ut med å levere god gode tjenester til brukere av den kommunale bygningsmassen. Dette oppnås ved å ta i bruk digitale hjelpemidler for planlegging og utførelse, ha fokus på riktig kompetanse hos ansatte og investere i maskiner og utstyr.

Systematisk oppfølging av energiforbruket har hatt høyt fokus i flere år og gitt gode resultater. Dette er et viktig og nødvendig arbeid som fortsetter for å sikre lavest mulige utgifter til energi og lavest mulig belastning på klima og miljøet.

Foretaket står ansvarlig for oppfølging av kommunens byggeprosjekter og porteføljen i den kommende periode er på 329,5 mill kr. Målrettet planlegging og styring av investeringsprosjekter gjennom hele prosjektet er viktig for god oppfølging av prosjektene.

I 2021 ferdigstilles Elvetangen skole med idrettshall og svømmeanlegg i Hakadal. Samtidig legges Hagen og Kirkeby skole ned. Foretaket vil sammen med rådmannen legge frem en sak om etterbruk og salg av kommunal eiendom.

Siden 2013 har det blitt jobbet godt og systematisk med å lukke vedlikeholdsetterslep i kommunens bygningsmasse. Dette fokuset fortsetter, men i 2021 vil det som innsparingstiltak bli gjort en vurdering på om nivået kan justeres. Konsekvenser av å senke farten på å lukke etterslepet vil være at det tar lenger tid å innhente etterslepet og at etterslepet kan utvikle seg i negativ retning. Det kan også dempe/bremse effektiviseringen av drift- og renholdstjenesten.

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

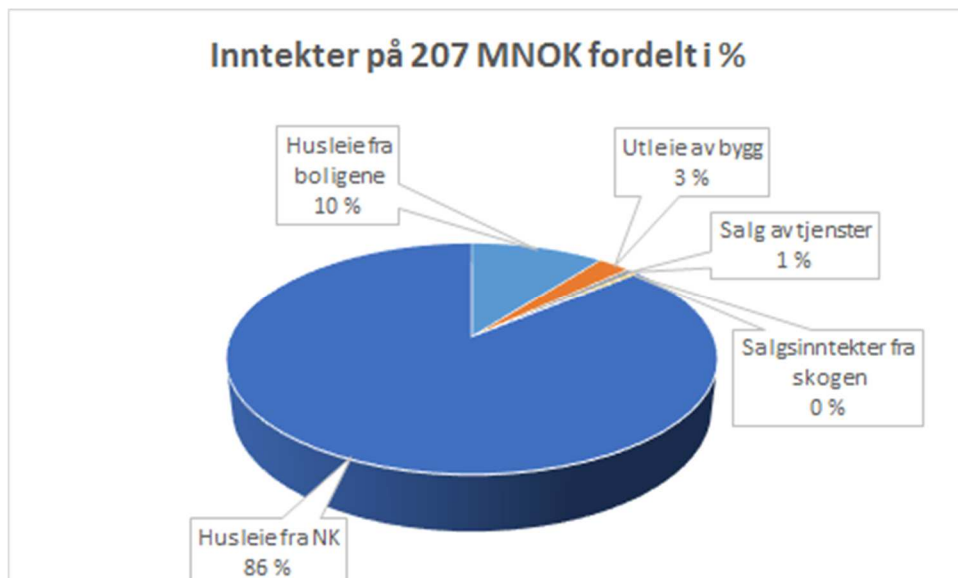
Budsjettforslaget på 1-2-3

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.

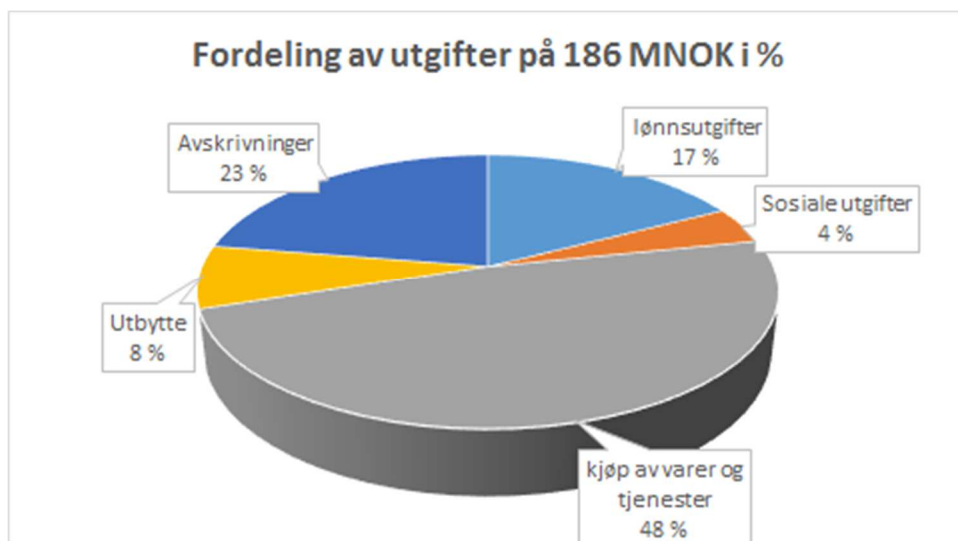
1. Driftsinntekter

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 utgjør 186 MNOK. Utgiftene fordeler seg slik diagrammet under viser. Den største posten er kjøp av varer og tjenester.

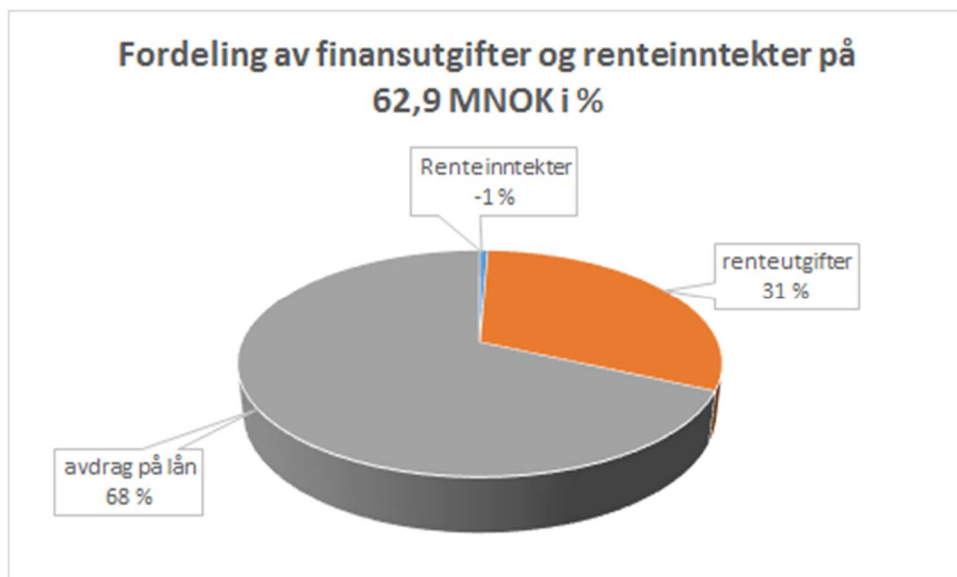


Posten kjøp av varer og tjenester består igjen av flere poster som:

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

3. Finansutgifter og inntekter

Nittedal kommune tar opp lån til investeringer utført av eiendomsforetaket. Utgiftene på 62,9 mill kr fordeles slik kakediagrammet viser.



Finansområdet har en motpost for avskrivninger på 42 mill kr. Med det balanserer inntekter og utgifter og netto driftsresultat blir null.

Rammeverk

Kommunens strategiske mål



Foretakets tre målsettinger

Ved opprettelsen av foretaket ble følgende 3 hovedmålsettinger, med underpunkter vedtatt av KST. Under er hovedmålene satt i sammenheng med Nittedal kommunens 8 strategiske mål.

1. Profesjonell og strategisk eier



- Rutinen for gjennomføring av byggeprosjekter er revidert og vedtatt
 - Foretaket har vært miljøfyrtårnsertifisert siden 2011
 - Det er utarbeidet en kommunikasjonsstrategi for foretaket
 - Evaluering av foretaket er gjennomført
 - Det er utarbeidet en overordnet SHA-plan for alle byggeprosjekter
 - Gjennomført kartlegging av areal/eiendom kommunen eier
 - Porteføljeforvaltning «Strategisk plan for kjøp og salg av eiendommer»
 - Breeam nor er valgt som kvalitetssystem for å bygge klima- og miljøvennlig bygg. Ambisjonsnivå Excellent

2. Effektiv arealutnyttelse



- Det foreligger arealnorm for bygging av barnehager. Miljørettet helsevern stiller minimumskrav for ulike rom både inne og ute
- I arbeidet med skolebehovsplanen utarbeides det arealnorm for skoleanlegg. Ny arealnorm er vedtatt i sak 105/20 skolebehovsplanen 2020-2030. Arealnormen er førende for nye skoleanlegg
- Det vurderes å innarbeide normtall også for kontorbruken, for eksempel å legge seg på samme nivå som Statsbygg.
- KOSTRA-tallene viser at Nittedal kommune er arealeffektive

3. Profesjonell eiendomsforvaltning



Ha gode økonomiske rammebetingelser for å ivareta og opprettholde de verdiene som ligger i bygningsmassen.

- Leieavtaler for alle bygg med fastsettelse av husleie
- Husleien justeres årlig med KPI
- Årlig sammenlignes KOSTRA-nøkkeltall med kommunene i NKF-samarbeidet
- Anskaffet et eiendomsforvaltningssystem for bedre oppfølging av avtaler og forpliktelser
- Elektronisk driftssystem for drift og renhold av alle yrkesbygg
- Årlige kvalitetskontroller av renholdet
- Systematisk energioppfølging av yrkesbyggene
- Gjennomført EPC-prosjekt (energipare kontrakt med garanti) i den kommunale bygningsmassen
- Sentral energistyring (SD-anlegg) i alle store yrkesbygg
- Kartlagt vedlikeholdsetterslepet og i gang med lukking av avvik
- Kartlagt brannsikkerheten i alle bygg med lukking av avvik

- Systematisk radonmålinger i bygningsmassen og lukking av avvik
- Gjennomfører brukerundersøkelser jevnlig
- Gjennomfører årlige medarbeiderundersøkelser
- Sykefraværet har hatt en positiv utvikling over tid
- *Vinner av kåringen «Norges beste eiendomsforvalter» i 2016 og 2019!*

Ambisjoner og strategier

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

Generelt

Nye byggeprosjekter eller rehabiliteringer skal tilrettelegge for effektiv drift, dvs bygge på en slik måte at det gir lave renholdskostnader, mest mulig vedlikeholdsfrie materialvalg, lave energikostnader og tilrettelegge for sentralisert drift av energi, varme, luft og lys i form av SD-anlegg

Kommunikasjon

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

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

Klima, miljø og energigivennlige 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.

- Ha fokus på bærekraftig valg av tomter, beliggenhet, arealdisponering, transporttilbud og reduksjon av energibruk
- Kommunens bygningsmasse skal skape trygghet og være et positivt og attraktivt bidrag for nærmiljøet
- Foretaket skal, primært for nybygg, ligge i forkant av minimumskrav
- 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

- Foretaket skal være sertifisert etter Miljøfyrtårnstandarden
- Arealeffektive bygg (reduisert areal pr. innbygger/ansatt/elev)
- Brukere av bygninger har fått opplæring, tar ansvar og opptrener energiklokt

Energi

- Energiforbruket skal reduseres på alle nye bygg og fornybar energi skal benyttes
- I kommunens egne bygg skal energibruken per kvm reduseres med 25 % innen 2020 sammenlignet med 2015-nivået (temperaturkorrigert forbruk). Pr 2019 er det oppnådd en reduksjon på 17 % fra 2015-nivået.

Miljø

- Fokus på godt inneklima med klimavennlig materialbruk og energikilder
- Benytte byggematerialer med lav miljøpåvirkning (inkludert bundet karbon) gjennom hele byggets livsløp for å redusere CO2 utslippet, for eksempel massivtre
- Vurdere ombruk av byggematerialer
- Vurdere fossilfri anleggsplass i byggeprosjektene
- 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)
- Nittedal kommunes skoger skal bidra til å bevare og utvikle eiendommens kvaliteter knyttet til friluftsliv, naturopplevelse, naturmiljø, biologisk mangfold, landskap og kulturminner

Avfall

- Redusere avfallsmengder og tilrettelegge for kildesortering
 - 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 avfallsortering 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 og 1/3 av personbilparken skal byttes ut til el-bil innen 2022
- Det skal etableres ladepunkter ved nye kommunale bygg i samsvar med føringene i kommuneplan og investeringsplanen

- De kommunale eiendommene skal tilrettelegges for alternative fremkomstmidler, som 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
- Utarbeide måltall for de forskjellige driftsområdene
- Komme opp på et vedlikeholdsnivå på 250 kr/kvm over en ti-årsperiode 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

SHA (Sikkerhet - helse- arbeidsmiljø) - Byggherreforskriften

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

Vedtatte planer og avtaler

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

Relevant planverk

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

Leieavtaler og avtaler for levering av tjenester

- Husleieavtale
- Bruksrettsavtaler
- Renholdsavtale (daglig og periodisert renhold)
- Driftsavtale (systematisk ettersyn og drift av bygningsmassen)
- Vedlikeholdsplaner (aktivitetsplan over disponering av vedlikeholdsbudsjettet)

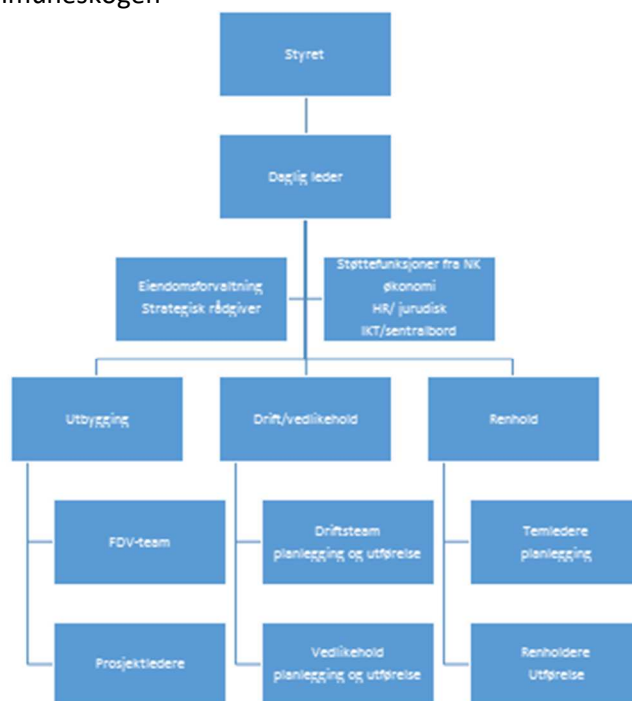
Organisering og styring

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 endel av konsernet Nittedal kommune.

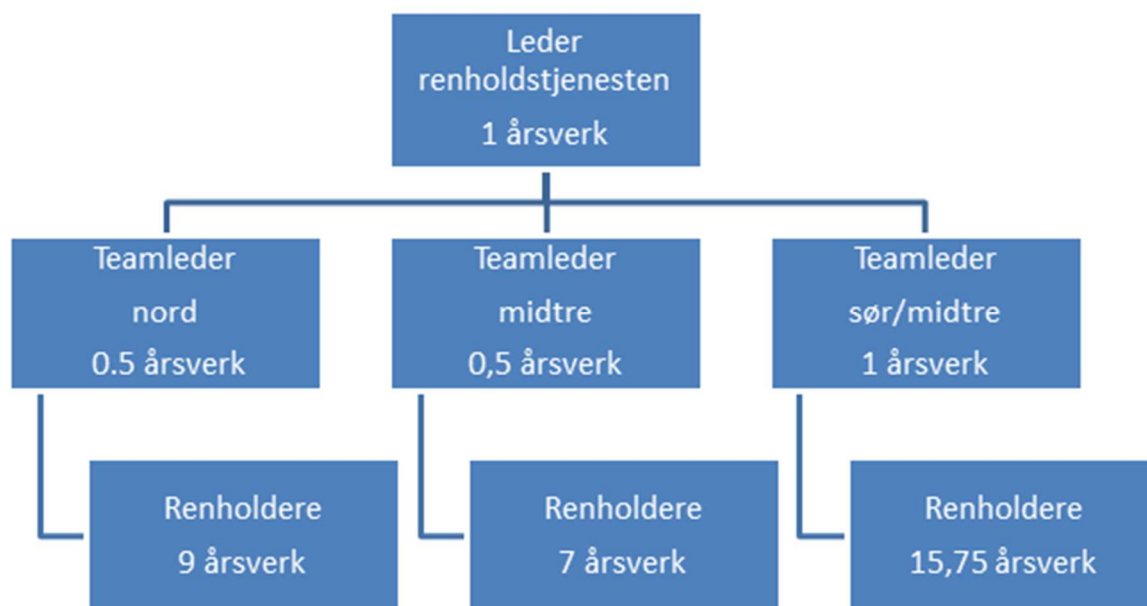
Organisasjonskart

Foretakets ansvarsområder er:

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



Renholdstjenesten



Det er inngått avtale med alle virksomhetene som definerer hva foretaket leverer av renholdstjenester. Renholdet utføres etter definert renholdstegning for bygget. Daglig renhold utføres etter behovstilpasset renhold, periodisk og hovedrengjøring. Hovedrengjøring utføres normalt 1 gang i året og fordeles gjennom hele året. Tak og gardinvask inngår ikke, men kan bestilles som tilleggstjeneste.

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

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

Vi har fokus på ergonomi og renholdere får hyppig opplæring i bruk av utstyr og maskiner.

Digitale renholdsplaner (Clean Pilot) er også tatt i bruk i alle bygg. Det 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 iPad.

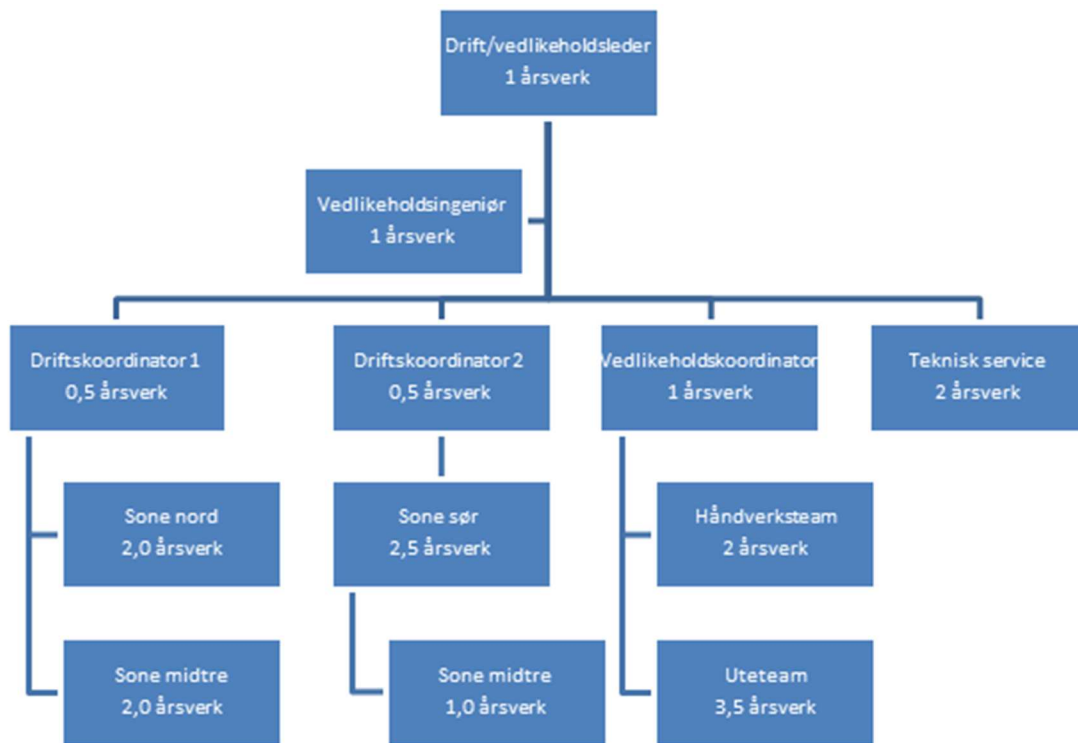
Brukeroppgaver som bruker selv har ansvaret for å utføre, gjør at vi kan levere bedre kvalitet på renholdet med bla at vi kan ha hyppigere maskinkjøring.

Utfordring med mye klister i idrettshallene, og mye av effekten av robotene blir derfor brukt til å fjerne klister.

Pandemien

Covid-19 har medført at det er utarbeidet flere veiledere for renhold av ulike typer bygg som et smittetiltak. Disse veilederne fordeler også oppgaver mellom f.eks. skolen og renholdstjenesten. Det at elevene vasker pultene selv, gjør at vi kan fokusere på forsterket renhold av andre berøringspunkter. Dispensere må sees over oftere, da brukerne bruker mer såpe og papir enn tidligere. Hyppigere smittevask på sykehjem. Bruksendringer i sykehjem og i andre bygg som krever hyppigere renhold. Det forventes at renholdstjenesten vil være berørt av tiltakene så lenge pandemien pågår.

Drift og vedlikehold



Driften er inndelt i ulike geografiske soner og ulike ambulerende team. I 2020 er soneinndelingen endret fra 3 til 2 soner. Dette er gjort for å tilpasse oss fremtidig drift og hver enkelt ansatt har fått flere kvm bygningsmasse å følge opp. Det har latt seg gjøre ved å endre intervaller/frekvenser i kontrollrutinene samtidig som vi opprettholder kvaliteten på arbeidet som utføres. Driftsoperatøren har ansvaret for daglig drift av bygningsmassen.

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

Vedlikeholdsteamet utfører arbeidsoppgaver i hele bygningsmassen på tvers av de geografiske teamene. Vedlikeholdsingeniøren kartlegger behov for vedlikehold og utarbeider vedlikeholdsplaner. I tillegg følger han opp de store vedlikeholdsprosjektene.

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



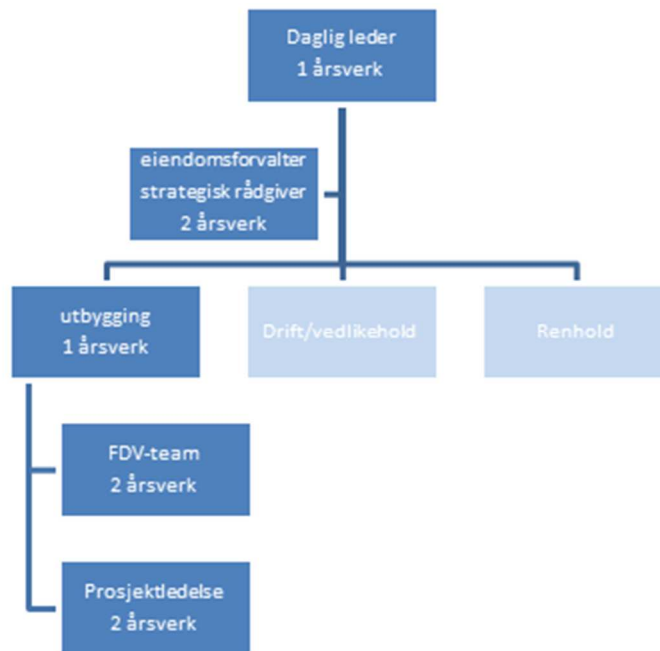
Bilde: Byggeindustrien v/Arve Brekkhus, tekniske rom Nittedal u-skole. Bilde to er teknisk rom til bassengene på Elvetangen.

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

Oppfølging av energiforbruket er en kontinuerlig og viktig oppgave. Det er lagt til grunn ukentlig oppfølging i energioppfølgingssystemet blant driftspersonalet hvor «energytyver» jages og tiltak iverksettes. Det er gjennomført flere enøkprosjekter og gode tiltak over flere år for å redusere energibruken i byggene.

Administrasjon og utbygging



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

Eiendomsforvaltning er tredelt og består av følgende:

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

Det er budsjettet med opprettelse av en ny stilling innenfor forvaltning/administrasjon. Arbeidsoppgaver og innholdet i stillingen er ikke avklart, men det er flere aktuelle områder som bør styrkes, feks strategisk oppfølging av boligforvaltning.

Utbygging

Bemanningen er på 3 interne prosjektledere inkl leder. I tillegg kjøpes det inn prosjektlederytelse for byggeprosjektene, Nittedal u-skole, Elvetangen skole og Slattumhallen.



Fra bygging av aulaen på Elvetangen skole på to ulike tidspunkter i byggeprosjektet.

FDV-team.

Hensikten med teamet er høyere fokus på effektiv drift og vedlikehold av bygningsmassen til foretaket, gjennom å sikre god dokumentasjon. Dette gjelder både for eksisterende bygg og for nye bygg. Det søkes å gjøre dokumentasjonen tilgjengelig digitalt til de som trenger det, når de trenger det. Bakgrunnen for at dette teamet er organisert sammen med prosjektledelsen, er for å sikre fokus på dette fra planleggingen av de nye byggene.

Forutsetninger, utfordringer og økonomiske rammer

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

Vedtatt krav om utbytte- effektivisering

Under vises utviklingen av utbytte fra 2018 til 2021:

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
5,3 mill kr	8,3 mill kr	10,3 mill kr	13,3 mill kr	13,3 mill kr	13,3 mill kr	13,3 mill kr
6,3%	9,8%	12,2%	15,7%	15,7%	15,7%	15,7%

Ut fra budsjettet for Nittedal-eiendom KF fra 2018 på 84 576 000 kr, utgjør krav om utbytte en effektivisering fra 6,3 % til 15,7 % i perioden.

1. Profesjonell og strategisk eier

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

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

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

- **Grunnerverv**

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

- **Tilvisningsavtaler**

Et alternativt virkemiddel er at kommunen inngår tilvisningsavtale med private utbyggere, hvor kommunen gis en tilvisningsrett til å henvise sine boligsøkere til eiere/forvalteren av private boliger som inngår i tilvisningsavtalen. Retningslinjer for bruk av tilvisningsavtaler ble vedtatt av kommunestyret 13.6.2016 og det pågår arbeide med å få på plass utbyggingsavtaler med tilvisningsavtaler i relevante prosjekter.

- **Husleie justering**

Etter flere år med lav justering av husleier ble det gjennomført en generell indeksregulering fra 1.1.2020. Husleien for nye leieforhold til nye leietakere (dvs ikke ved forlengelse av eksisterende eller for de leieforhold som har vart mer enn 3 år) vil fra 2020 bli fastsatt etter gjengsleie. Dette utgjør et antall på ca 35 boliger i året.

I tråd med Husbankens anbefalinger, legger boligmeldingen til grunn at kommunen bør fastsette husleie etter gjengsleie i de kommunale utleieboligene. Boligmeldingen ble utarbeidet i fellesskap av representanter fra kommunen og foretaket. Gjengsleie er et viktig virkemiddel i den økonomiske forvaltningen av boligene. Gjengsleie vil også tilsi at husleiene i de kommunale boligene blir mer likestilt med markedsleienivået. Dette vil bidra positivt til økt omsetningshastighet i den kommunale boligporteføljen, slik at det blir enklere å betjene vanskeligstilte boligsøkere.

Øke inntektsgrunnlaget til foretaket er et av tiltakene i forbindelse med å innfri krav om økt utbytte.

- **Forvaltning av kommuneskogen**

Forvaltning av kommuneskogen skal baseres på landskapsøkologiske prinsipper og planer. Ved skogskjøtsel skal en fremme et variert skog- og landskapsbilde, sikre livsmiljøet for planter og dyr samtidig som skogproduksjonen ivaretas. Skogskjøtsel utføres i tråd med skogbruksplanen og det er

utført miljøregistrering i kommuneskogen som følges opp. Noe av skogen er en del av et naturreservat. To områder i kommuneskogen er sikret gjennom ordningen «Statlig sikra friluftsområder». En skogteig i Holum skog er foreslått til «frivillig vern» og det forventes tilbakemelding fra fylkesmannen i 2021.

Eiendomsforetaket kjøper skogbruksforvaltning fra Viken skog. Denne rammeavtalen løper ut 2021 og må ut på nytt anbud i 2021.

- **Salg av eiendom**

Følgende objekter vurderes egnet for salg:

- Salg av Kirkeby SFO og en tomt til bolig. Dersom det vedtas tilbakeføring av ca. 17 daa til landbruksformål, må det påregnes at kostnader for fjerning av urene masser (asfalt mv), legges nytt underlag og tilførsel av store mengder med jord trolig vil være på samme nivå eller høyere enn stipulert salgsinntekt.
- Salg av Hagen skoles 1880-bygg med eller uten tilhørende eiendom regulert til landbruk. Det må da finnes ny lokasjon for bygdesamlingen.
- Holm andelsbarnehage klargjøres for salg i tråd med tidligere vedtak.
- Boligtomt i Tumyrveien 15. Tomten må arronderes og reguleringsplan for området må vedtas før boligen kan selges.
- Boligporteføljen er gjennomgått som et ledd i porteføljeforvaltningen, og de boligene som anses uegnet vil bli vurdert solgt. Inntektene vil øremerkes gjenanskaffelse av boliger i samsvar med vedtak i KST-sak 35/19 av 27.5.2019.

Verdianslag og tidsperspektiv for gjennomføring:

Navn/betegnelse	Verdianslag	Tidsperspektiv
Holm andelsbarnehage	3 mill kr	1 år
Boligtomt i Tumyrveien 15	5 mill kr	2-3 år
Kirkeby skole		
Salg av tomt og SFO-bygg	8 mill kr	
Hagen skole		
Salg av tomt og 1880-bygg	5 mill kr	1-3 år
Salg av skolebygget	usikkert	1-3 år

I tillegg kan det være mulig å selge annen eiendom, men det krever en systematisk gjennomgang av hele porteføljen.

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

- **Innleie/prosjektledelse**

I tillegg til egne ansatte bestiller og kontraherer foretaket firmaer for enkelte oppgaver i prosjekter foretaket har ansvaret for. Dette er i hovedsak innenfor vedlikehold, drift og nye investeringsprosjekter.

Det er utarbeidet en egen mal for overordnet SHA-plan for byggeprosjektene og en forenklet rutine for mindre vedlikehold og driftsoppdrag. Alle nye byggeprosjekter vil følges opp iht. overordnet plan, og det vil rapporteres på de SHA-mål som er satt for det enkelte prosjekt i måneds rapportene.

- **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. Dette er et ledd i SHA-arbeidet for å ivareta påseplikt, bestemmelser i byggherreforskriften og oppfølging av seriøsitetsskravet i kontrakter med leverandører.

I tillegg benyttes Nittedal kommunes egne utarbeidede krav og rutiner for oppfølging av lønns- og arbeidsvilkår, som er basert på Arbeidstilsynets anbefalinger og mal fra Difi.

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

HMS-REG bidrar til:

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

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

2. Effektiv arealutnyttelse

- **Bygningsmassen til kommunen**

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

- **Fordeling av areal**

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

For 2021 skjer følgende endringer:

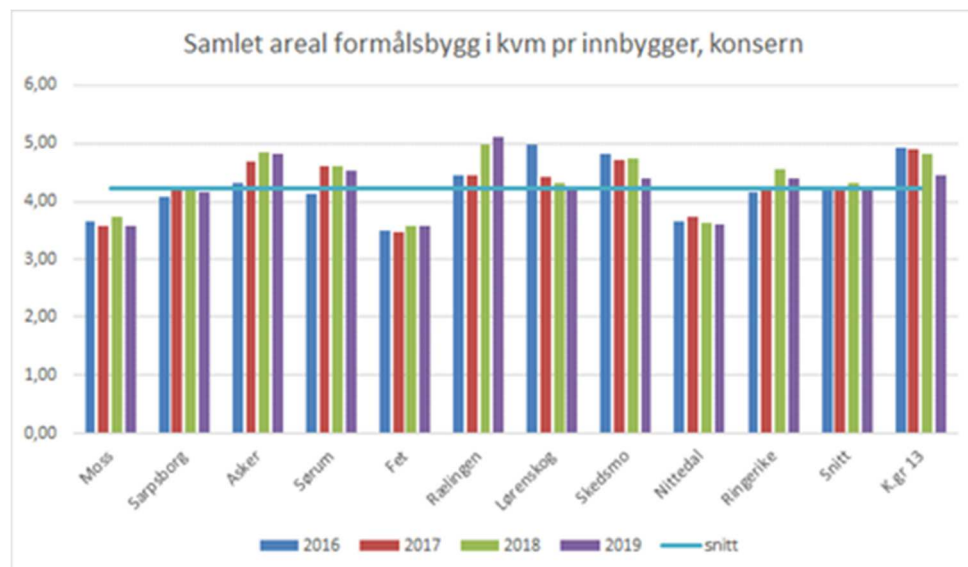
Elvetangen skole (8317), Elvetangen I-hall (2495) og Elvetangen svømmehall (1956), tribuner i Rotneshallen (233), personalbase i Kvernstujordet (55), Hagan helsestasjon (20), Team 8 Holumsbogen (31), demontering av klasserommoduler Kirkeby skole (-400).

Bygningstyp	2014	2015	2016	2017	2018	2019			2020			Ending 2021		
	totalt	totalt	totalt	totalt	totalt	leid	eid	totalt	leid	eid	totalt	leid	eid	totalt
Skoler	46 815	46 815	47 215	47 110	47776	4 825	42 623	47 448	-3925	6 938	50 461	-400	8 348	58 409
Idrett og kultur	12 420	12 420	12 420	16 135	14257	0	13 454	13 454		1 100	14 554		4 684	19 238
Kirkebygg			1 195	1 195	1 195		1 195	1 195			1 195			1 195
Barnehage	2 438	2 438	2 860	2 860	3316	925	2 391	3 316			3 316			3 316
Institusjon/helsebygg	15 782	15 782	18 517	18 968	18994	2 024	17 855	19 879			19 879		75	19 954
Administrasjon	8 019	9 589	9 589	10 370	12 600	2 230	10 370	12 600			12 600			12 600
Boliger	12 057	12 057	12 057	13 048	13772		13 842	13 842		-76	13 766			13 766
sum totalt areal	97 531	99 101	103 853	109 686	111 910	10 004	101 730	111 734	-3 925	7 962	115 771	-400	13 107	128 478

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

- **KOSTRA-tall**

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



Samlet areal pr kvm eid og leid areal

- **Arealeffektivitet**

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

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

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

For å oppnå arealeffektive bygg er det fornuftig å ha 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 ved bygging av nye bygg.

- For skolebygg har kommunestyret vedtatt anbefalte arealnормer (skolebehovsplan).
- For barnehagebygg følges statlig anbefalt norm for leke- og oppholdsareal.
- For institusjonslokaler og sykehjem ligger Husbankens satser og arealkrav til grunn.
- For Idrettsbygg følges arealkrav stilt for godkjenning av spillemidler.
- For administrasjonslokaler. Statsbygg har utviklet en arealnорм for kontorlokaler som sier følgende: «*For framtidige statlige kontorlokaler og for kontordelen i bygg til virksomheter med arealkrevende formål fastsettes en arealnорм på 23 kvm BTA per ansatt. Dersom det er behov for å gå utover normen, må det begrunnes særskilt i funksjonsbeskrivelsen.*» Hvorvidt denne normen skal overføres til Nittedal må besluttes, men det kan være fornuftig å benytte normen som et utgangspunkt når det bygges administrative funksjoner i bygg uten definerte arealnормer.
- **Oppfølging av nye byggeprosjekter**

Skole og idrettsbygg

Det er flere store byggeprosjekter som pågår i Nittedal parallelt. Nittedal u-skole med nytt Rotnesbad ble tatt i bruk til skolestart august 2020. I Hakadal bygges ny felles barneskole på Elvetangen med idrettshall og svømmehall som skal stå klar til skolestart 2021. I tillegg utløses behov for ny adkomstvei og kryss som skal være etablert før barneskolen kan tas i bruk. Bygging av Slattumhallen er igangsatt og planlegges ferdig til skolestart 2022. Rotneshallen er utvidet med flere garderober og bygging av tribune skal igangsettes i 2021.

Infrastruktur oppgaver.

Nittedal- eiendom KF har totalprosjektet med bygging av Elvetangen skole med idrettshall og svømmehall, dvs at vei, vann og avløp, enkelte trafiksikkerhetstiltak samt alt innenfor grunnnerverv håndteres i prosjektet.

- **Etterbruk av Kirkeby skole og Hagen skole**

I forbindelse av bygging av ny felles barneskole i Hakadal, fristilles eksisterende skolelokaler.

Kirkeby skole består av tre bygninger:

- Kirkeby SFO fra 1929 på 1107 BTA
- Kirkeby skole fra 1973 på 3368 BTA

- Kirkeby skole, administrasjonsbygg fra 1998 på 939 BTA

Kirkeby skole totalt utgjør 5 444 BTA

Hagen skole består av tre bygninger:

- Hagen skole, bygn b fra 1918/1940 på 921 BTA
- Hagen skole bygn C fra 1967 på 676 BTA
- Hagen skole tilbygg fra 2006 på 1780 BTA

Hagen skole totalt på 3377 BTA

Bygdesamlingen, 1880-bygget ved Hagen skole består av tre bygninger:

- Hagen hovedhuset fra 1870 på 368 BTA
- Hagen låve ikke angitt årstall på 200 BTA
- Hagen stabbur ikke angitt årstall på 12 BTA

Totalt areal til bygdesamlingen på 580 BTA

Eiendomsforetaket har tidligere anbefalt at byggene SFO-bygget på Kirkeby skole og 1880-bygget (Bygdemuseet) på Hagen skole selges. I tillegg anbefales det å rive det eldste skolebygget på Kirkeby skole.

Øvrig bygningsmasse er egnet for å beholde og bør vurderes å ta i bruk til annen kommunal virksomhet.

Etterbruken bør være avklart før ferdigstillelse av Elvetangen skole.

3. Profesjonell eiendomsutvikling

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

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

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

- **Optimalisering og digitalisering av driften**

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

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

Ved bruk av Insta 800 skal det leveres en renholdskvalitet etter avtalt kvalitetsprofil. Utførte kontroller og tilbakemeldinger fra brukerne, har vist at det leveres en høyere kvalitet enn avtalt. Det er iverksatt tiltak for å redusere kvaliteten ned til avtalt nivå. 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. Vi har tatt i bruk digitale renholdsplaner, det brukes desinfeksjonsmaskiner på sykehjem og vaskeroboter i idrettshaller. Vi har blitt mer effektive ved å ta i bruk digitale løsninger og vi jobber smartere enn tidligere.



Renholderne var tidlig ute med I-pad og digital renholdsplan.

Foretaket benytter et elektronisk system for å dokumentere arbeidsoppgaver. Verktøyet 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 og derfor sikrer utførelse og oppfølging.

Systemet registrerer forhold som tid, planlagte arbeidsoppgaver og ikke planlagte arbeidsoppgaver, oppfølging av maskiner og utstyr. 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.

For 2021 vil overtakelse og igangkjøring av Elvetangen skole med idrettsbygg ha høyt fokus. Skoleanlegget bygges etter Breeam nor standarden og har høye klima- og miljøkrav. Bygget skal tas i bruk til skolestart i august 2021.

- **Smart digital eiendomsledelse**

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

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

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.

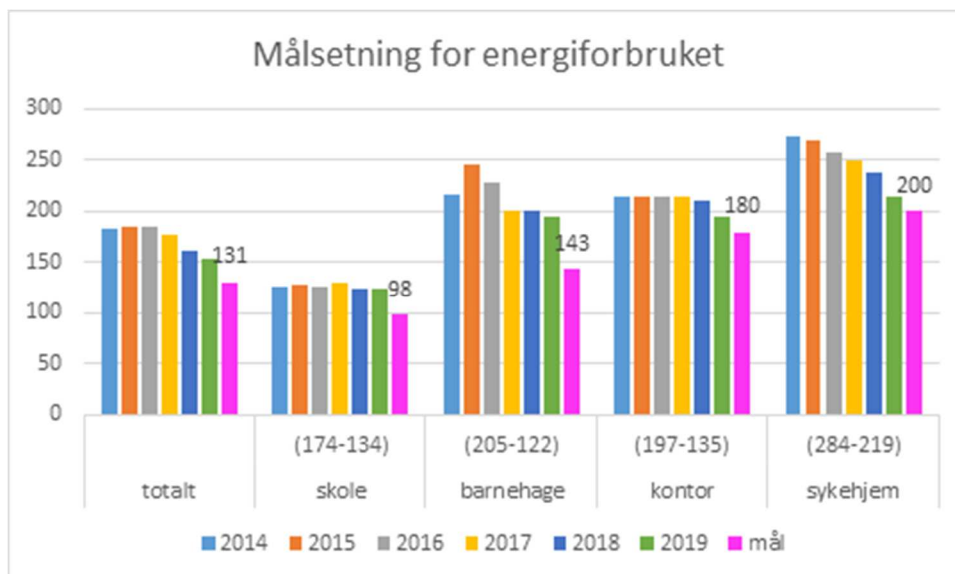
Smart digital eiendomsledelse har som ambisjon å utvikle et FDVU-system som gir visuell informasjon om bygninger for de som trenger det, i den situasjonen de trenger det i et visuelt grensesnitt. Et eksempel kan være å få opp informasjon om et ventilasjonsanlegg direkte fra BIM-modellen opp på en mobilenhet. Dette vil forenkle hverdagen betraktelig ved at alt er tilgjengelig til enhver tid og tiden man i dag bruker til å lete frem informasjonen kan brukes til å løse oppgaven.

Gjennom en plan- og designkonkurranse har markedet svart med ulike løsningsforslag på hvordan de kan gi oss enkel tilgang til bygningens digitale informasjon i et visuelt grensesnitt. Det er kåret en vinner og to andreplasser i konkurransen. Prosjektets neste fase er å samarbeide med vinneren i forskjellige utviklings-/pilotprosjekter slik at vi ender opp med et godt FDVU-program som svarer ut behovene på en fremtidsrettet måte.

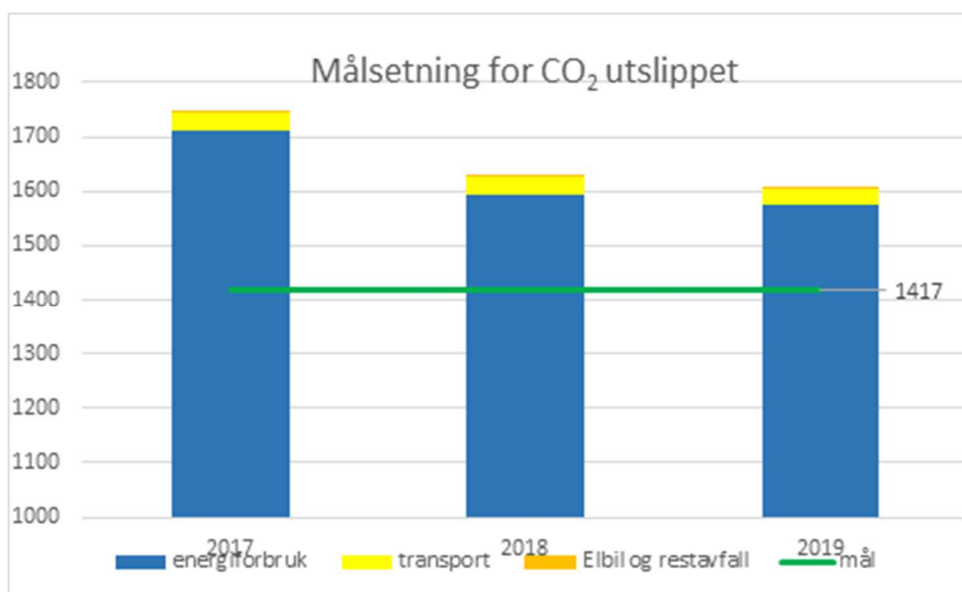
- **Miljøledelse**

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 CO₂ utslippet



- **ENØK**

Høyt fokus på energiforbruk og oppfølging av alle anlegg er viktig. Det er gjennomført en stor satsing av ENØK-tiltak. For å oppnå forventet og ønsket effekt av besparelsene jobbes det nå med optimal drift av alle anlegg og det skal samtidig leveres et godt, forsvarlig innneklima. Tett dialog med brukerne på de ulike stedene vil være viktig for å skape forståelse og sette fokus på energioppfølging. Det er viktig at også brukerne får opplæring, tar ansvar og opptre energiklokt.

- **Energioppfølging i bygningsmassen (EOS)**

Foretaket benytter et elektronisk web-basert energioppfølgingssystem (EOS) som registrerer ukentlig energi- og vannforbruk. 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 yrkesbyggene.

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

- **EPC- sparegarantifase**

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

EPC-prosjektet er i garantifasen. Foretaket og leverandør samarbeider om avtalt besparelser. Det er etablert egne rutiner for service og kontrollpunkter for hvert bygg. EOS (energioppfølgingssystem) og SD-anlegg (sentraldriftsanlegg) følges opp jevnlig for å avdekke avvik og fortløpende iverksette tiltak for å lukke avvik. Det er gjennomført kurs i EOS og drift av varmeanlegg for å øke fokus og heve kompetanse hos driftspersonell.

- **Fornybare energibærere**

Plan og bygningslovens tekniske forskrift, stiller krav om fornybare energibærere for bygg over 1000 kvm. I følgende bygg er det etablert fornybare energibærere:

Li skole, Hagen skole, Ulvefaret 119, tilbygget på Slattum skole, Rotneshallen, tilbygget på Sørli skole, kulturhuset, Rotnes kirke, Åneby barnehage og Nittedal u-skole.

For byggene som er under oppføring, Elvetangen skole med idrettshall/svømmehall og Slattumhallen blir de etablert med jordvarme/energibrønner.

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

- **Kompetente og motiverte medarbeidere**

Foretaket har mange yrkesgrupper med ulike kompetanse og erfaring.

Noen områder har hatt større fokus enn andre områder, bl.a. er det høy fokus på anskaffelser og innkjøp. I renholdstjenesten er kompetanse innen ergonomi, friskliv, riktige arbeidsmetoder og bruk av renholdsmaskiner i fokus. I drift og vedlikeholdstjenesten står kompetansebygging på drift av tekniske anlegg og sikkerhetskurs for bruk av ulikt verktøy og utstyr sentralt. Fagopplæring hos renholderne og fagutdanning som byggdrifter hos ansatte i drift og vedlikehold har bidratt til å heve grunnkompetansen og gitt ny kunnskap.

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

- **Samarbeid på tvers i foretaket og med bruker sikrer god kvalitet på tjenestene**

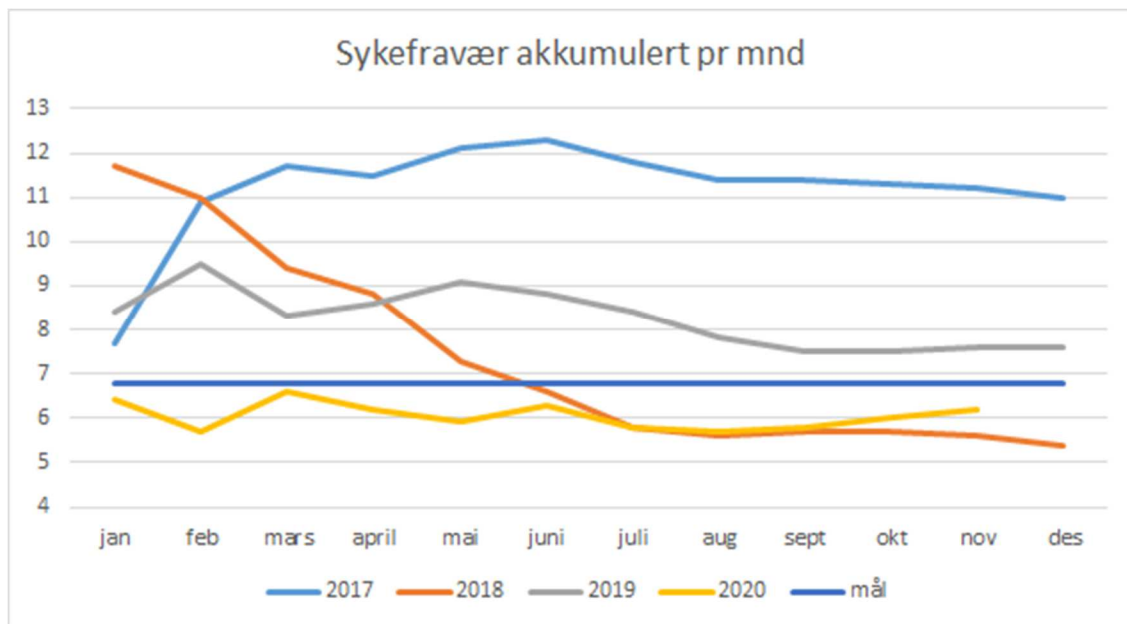
Det er etablert flere faste samarbeidsarenaer i foretaket for å sikre at de ansatte samarbeider på tvers av faggrupper når de løser sine arbeidsoppgaver. Dette skal sikre god informasjonsflyt og at nødvendige tiltak iverksettes for å sikre god kvalitet på tjenester som leveres. I tillegg sikrer det utveksling av erfaring og kompetanse. Det tilstrebes å ha et godt samarbeide med den aktuelle bruker, slik at deres synspunkter og behov ivaretas. Ut fra de ulike utfordringene et prosjekt eller en vedlikeholdsoppgave har, tilstrebes det å innhente bistand fra ulike fagprofesjoner, dette kan f.eks. være ergo/fysio-tjenesten eller tekniske tjenester i Nittedal kommune.

Alle investeringsprosjektene stiller krav til samarbeid med ulike prosjektdeltakere for å realisere gode bygg.

Prosjektdeltakere vil være ansatte innenfor renhold, drift og vedlikehold i eiendomsforetaket, brukeren av bygget som skal bygges, IKT, kommunalteknisk drift mfl. - For å sikre gode prosesser og resultater er det viktig at det er avklart hvilke forventninger som stilles til den enkelte prosjektdeltakeren, og at det er frigjort tid nok for deltakelse i prosjektet.

- **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 og at resultatene forbedres årlig.



Foretaket har mange dyktige ansatte som utfører et tungt fysisk arbeid. Dette er yrkesgrupper som renholdere, driftsoperatører og håndverkere. Blant disse yrkesgruppene har foretaket flere ansatte som er over 55 år med ulike belastningssykdommer etter mange år i yrket. Nærværsarbeid er en kontinuerlig prosess og det har over flere år, blitt jobbet systematisk med dette. Tiltak som iverksettes er bl.a. tilrettelegging med bedre utstyr, jevnlig kurs i ergonomi, helseprofilundersøkelser, oppfølging av alle sykemeldte og faglige og sosiale aktiviteter for de ansatte. Det er derfor gledelig at nærværet har hatt en positiv utvikling over tid.

Det gjennomføres medarbeidersamtaler med alle enten individuelt eller i grupper. Disse samtalene resulterer i oppfølgingsplaner.

Det gjennomføres jevnlig oppfølgingsmøter med alle driftsteamene, (driftsoperatører, håndverkere og renholdere). Systematisk rulling av personell i driftssonene (driftsoperatørene), mindre sårbarhet ved sykdom og at de ansatte skal få nye utfordringer og tilegne seg ny kunnskap, samt bedre utnytte sin totalkunnskap.

Over de siste tre årene er det gjennomført helseprofilundersøkelser hos de ansatte. Dette er gjort i samarbeid med bedriftshelsetjenesten og verneombudet. Undersøkelsene med målrettede tiltak har gitt effekter som lavere sykefravær, lavere helserisiko, bedre oksygenopptak, lavere blodtrykk, fokus på trening og kosthold og bedre trivsel. Varige livsstilsendringer tar tid, minst 8 mnd. Det planlegges derfor ny helseprofilundersøkelse i 2021 for å vurdere langtidseffekter av dette arbeidet.

- **Konkurransedyktige tjenester**

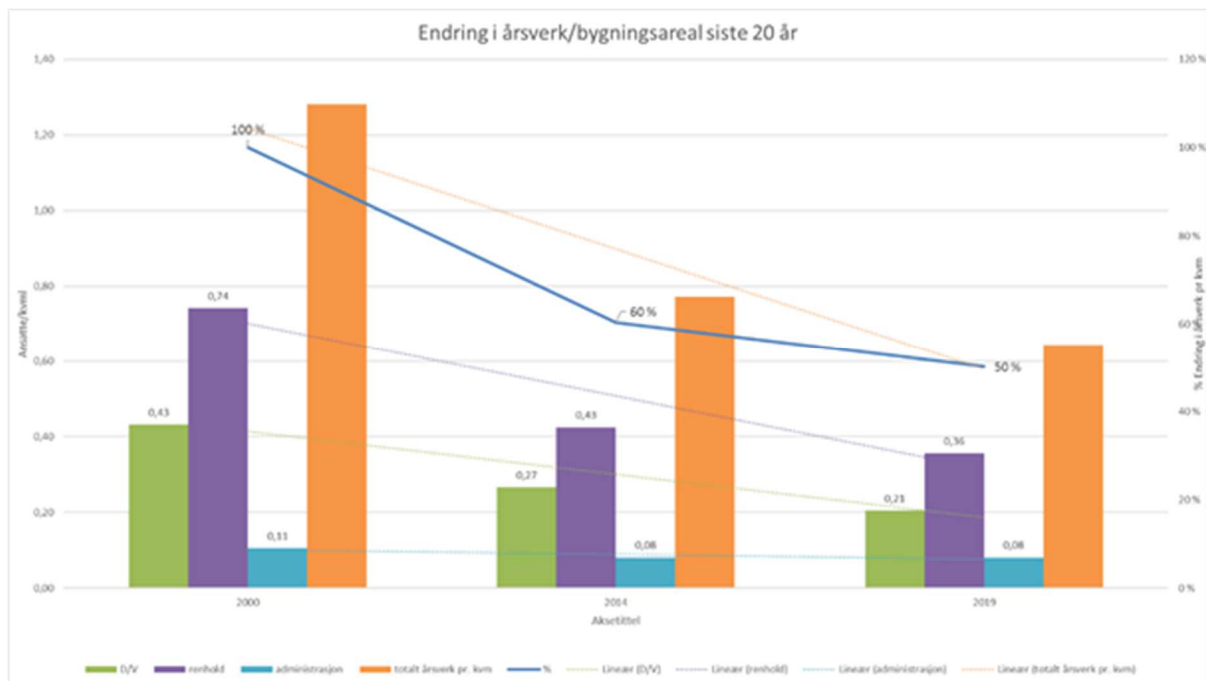
Langsiktig effektivisering av både renhold og drift- og vedlikehold har gitt en reduksjon i bemanningen samtidig som arealene har økt. Effektivisering er en kontinuerlig prosess som gjennomføres i dialog med ansatte, verneombud og tillitsvalgte.

Årsverk/år	2000	2014	2019	2020	2021
Administrasjon	7	7	8	8	8
Drift/vedlikehold	28,5	22,9	20,82	20,82	20,0
Renhold	49	36,5	35	34,74	35,25
Totalt	84,5	66,4	63,18	62,44	63,25

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 byggeprosjektene, Nittedal u-skole, Slattumhallen og Elvetangen skole.

Fremstilling av endringer i årsverk og bygningsmasse:



Slik diagrammet viser er foretaket i 2019 dobbelt så effektive som i 2000 (dvs. vi bruker ½ -parten av resursene pr/arealenhet), hvor det i hovedsak er hhv. renhold og drift/vedlikehold som har hatt de store reduksjonene, mens administrasjonen har vært tilnærmet stabil pr/kvm. Effektiviseringen i denne perioden er på 20,32 årsverk samtidig som arealet er økt med 32 000 kvm.

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

Hvordan påvirker dette leietaker/bruker?

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

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



Økt krav om utbytte medfører at kvaliteten på noen områder må justeres. 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.

Pandemi

I 2020 har tjenestene blitt påvirket av pandemien som følge av Covid-19. Foretaket har fulgt opp krav til renhold gitt av veilederne utviklet av FHI. Dette vil også prege 2021 og nivået på tjenestene.

Byggeprosjektene følges nøye opp i forhold til konsekvenser pandemien kan gi.

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

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 2.5 milliarder kr. En av målsetningene våre er å ha gode økonomiske rammebetingelser for å ta vare på og opprettholde verdiene som ligger i bygningsmassen slik at byggene har lengst mulig levetid. Disse målsetningene har vært styrende for budsjettarbeidet i foretaket.

- **Strategi for lukking av etterslepet**

Lukking av vedlikeholdsetterslep har vært en strategi siden 2013. etterslepet ble kartlagt til 166 mill kr. Målsetningen har vært å ligge over 250 kr/kvm til vedlikehold over en 10-årsperiode for å lukke etterslepet i bygningsmassen som ble avdekt i 2013. I 2018 ble etterslepet kartlagt på nytt for å vurdere status i arbeidet med å lukke etterslepet. Etterslepet som gjenstår i 2018 er totalt på 84 mill kr, hvor eldste bygningsmassen på Kirkeby skole med SFO-bygget og 1880-bygget på Hagen utgjør til sammen 31 mill kr.

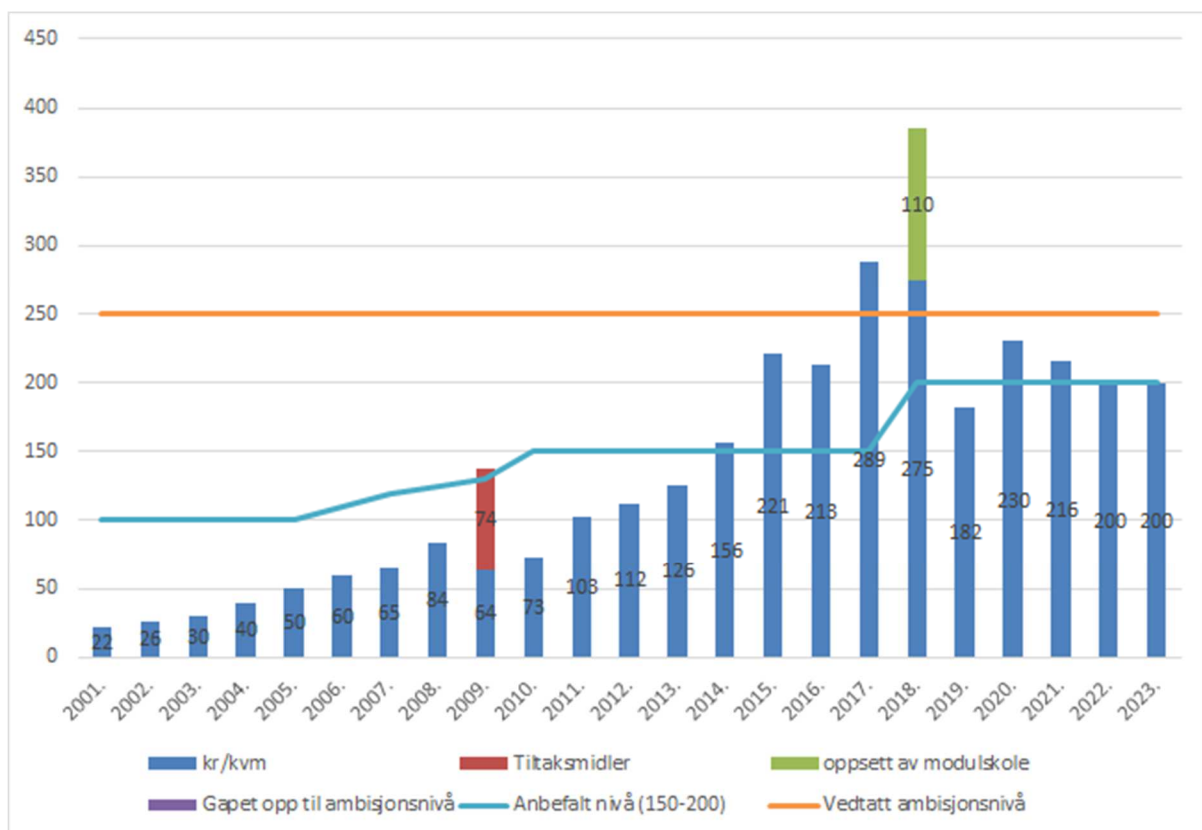
Kartlegging av etterslepet i boligene ble gjennomført høsten 2019.

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

Anbefalt nivå på vedlikehold var på 150 kr/kvm i 2013. Fra 2018 omtaler markedet anbefalt nivå til å være 200 kr/kvm. Anbefalt nivå på vedlikehold er det nivået som hverken skaper eller lukker etterslep.

Den pågående utvikling- og tilpasningsprosessen og krav om økt utbytte, utfordrer ambisjonsnivået på vedlikeholdet og strategien for å lukke etterslepet i bygningsmassen. I 2021 vil foretaket gjøre en ny vurdering av nivået på vedlikeholdet og se på konsekvensene ved å redusere nivået. 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 vedlikeholds-nivået.

Utviklingen av nivået på vedlikeholdet er slik figuren under viser, flere år med lavt nivå på vedlikeholdet, samtidig viser den at nivået har økt de senere årene til over anbefalt nivå i tråd med vedtatt strategi.



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

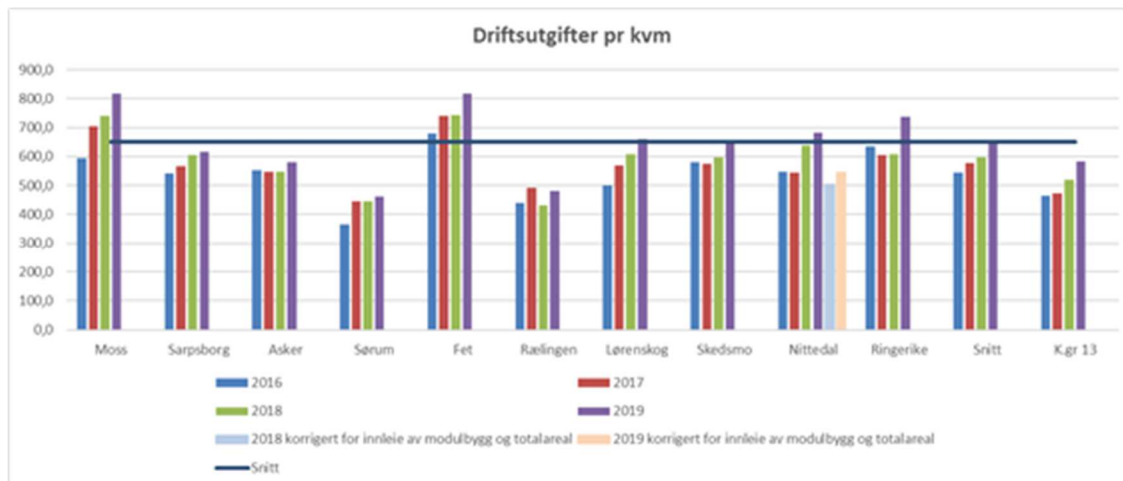
- **Agenda Kaupang rapporten**

Kostra-tall for eiendomsforvaltningen presenteres som brutto korrigerte driftsutgifter pr kvm bygning. I 2020 er det fremlagt en analyse fra Agenda Kaupang. Denne analysen gir et godt bilde av eiendomsforvaltningen og vil være et nyttig verktøy for å fortsette effektiviseringsarbeidet som har foregått over tid. Imidlertid sier ikke Kostra-tall alt og det kan være viktig å se litt bak tallene.

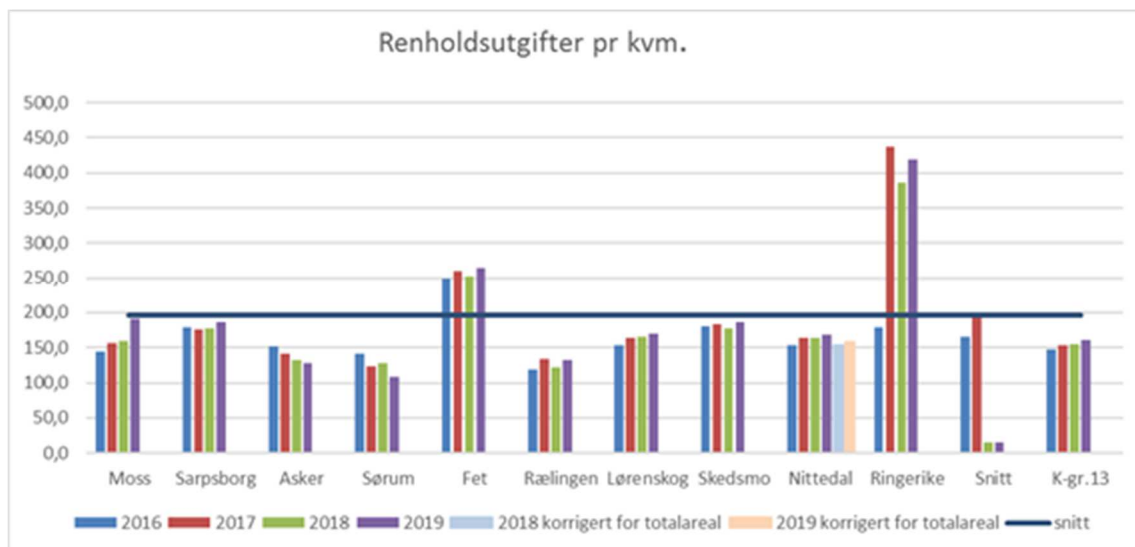
Fra 2018 til 2020 er sammensetningen av formålsbyggene endret i andel eid og leid areal som følge av rivning av Nittedal u-skole. Eid areal er erstattet midlertidig med 5 586 kvm innleid modulscole og modulbarnehage. Kostra forholder seg til eid areal for å vurdere produktivitet innenfor vedlikehold, drift, renhold og energibruk pr kvm. Kostnader til forvaltning vurderes i forhold til både leid og eid areal.

I Agenda Kaupang rapporten ble alle tall innenfor produktivitet presentert utfra total areal dvs eid og leid areal.

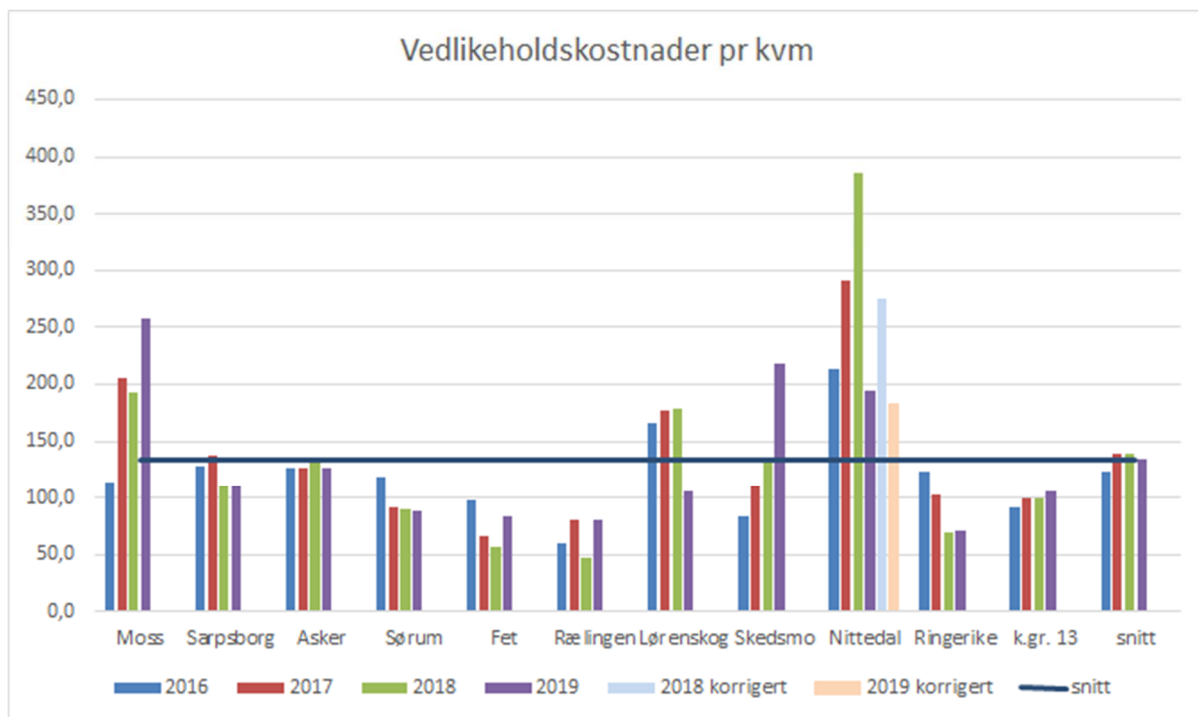
Fordi kostnadene for innleie av modulene er høye (8,2 mill kr på årsbasis) og fordi en stor andel areal er endret fra eid til leid areal, overskygger det den gode effektiviseringen som har foregått i foretaket i denne perioden. I et forsøk på å få dette frem er det med utgangspunkt i Kostra-tall gjort korrigeringer for areal og innleie av moduler for årene 2018 og 2019. Dette er presentert i egne søyler i diagrammene drift, renhold og vedlikehold.



Det er foretatt korrigeringer for innleie av modulbygg og totalareal (eid og leid) for årene 2018 og 2019. Det fremkommer i egne søyler i diagrammet over. På den måten fremkommer effektiviseringen som har pågått i foretaket.



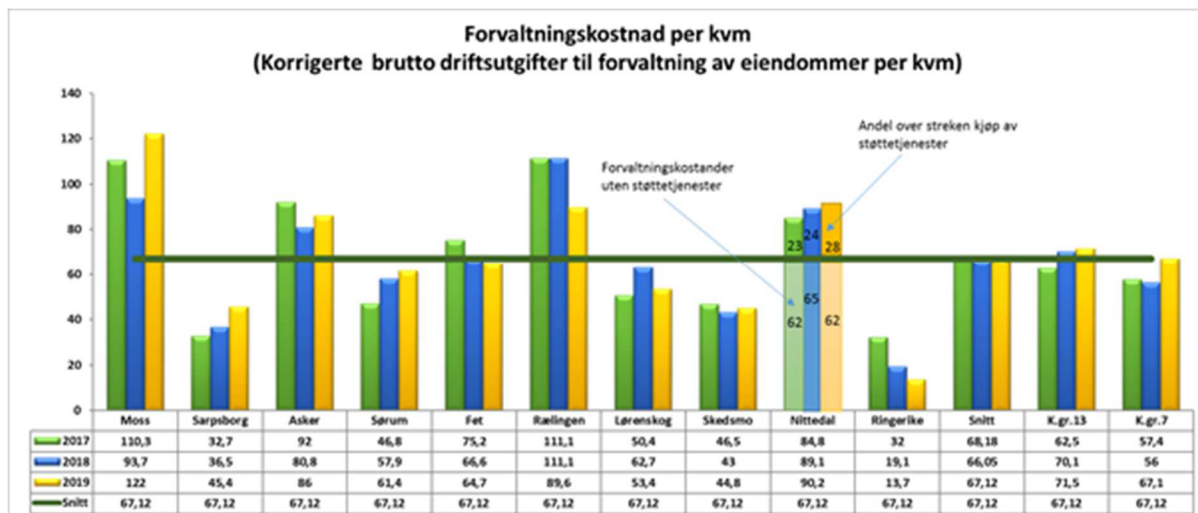
Det er foretatt korrigeringer for totalareal (eid og leid) for årene 2018 og 2019. Det fremkommer i egne søyler i diagrammet over. På den måten fremkommer effektiviseringen bedre.



Det

er foretatt korrigeringer for totalareal (eid og leid) for årene 2018 og 2019. Det er også korrigert for oppsett av modulsolen som ble ført som vedlikehold i 2018. Med disse korrigeringene viser diagrammet over at foretaket har ligget litt under og litt over målet om 250 kr/kvm til vedlikehold for å lukke etterslep i bygningssmassen.

Eiendomsforetaket kjøpe støttetjenester fra Nittedal kommune. Dette er tjenester som bistand til økonomi, HR, IKT, servicetorg, arkiv osv. et kommunalt foretak bokfører disse utgiftene som forvaltningsutgifter som kostra-funksjon 121. effekten av dette er forsøkt illustrert under.



Det er foretatt korrigeringer for kjøpte støttetjenester for kommunen. Med denne korrigeringen er nivået på forvaltningskostnader på nivå med kommunegruppe 13.

Oppfølging av rapporten og omstillingsarbeidet til rådmannen

Sett i lys av den økonomiske situasjonen stiller foretaket seg positiv til å se på forenklinger, ambisjoner, målsetninger og effekter med selskapet og samspillet med kommunen. Dette kan også være med på å utvikle foretaket videre.

Styret er av den oppfatning at foretaket drives effektivt, har hevet seg og er i positiv utvikling. Det har vært og er gode prosesser som vil bidra til ytterligere effektivisering og digitalisering i foretaket over tid. Effektiviseringsgevinstene vil få positive ringvirkninger for hele kommunen både på kort og lang sikt.

Styret og daglig leder er av den oppfatning at alt dette kan gjøres uten å sette organisasjonsmodellen i spill.

Driftsbudsjettets økonomiske ramme

Grunnlaget for beregning av foretakets inntekter 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 2021 er KPI 1,3%. Utvikling av KPI for ulike år fremkommer i tabellen under.

År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2121
KPI	0,5%	2,1%	1,8%	2,1%	3,4%	2,1%	2,7%	2,5%	1,3%

§5-4 Bevilgningsoversikter - drift (1A)

Beløp i 1000

	Regnskap 2019	Oppr. budsjett 2020	Øk.plan 2021	Øk.plan 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024
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	-64 469	-62 199	-62 937	-85 634	-95 047	-95 118
Avskrivninger	40 469	40 000	42 000	42 000	42 000	42 000
Sum netto driftsutgifter	-24 000	-22 199	-20 937	-43 634	-53 047	-53 118
Brutto driftsresultat	-24 000	-22 199	-20 937	-43 634	-53 047	-53 118
Renteinntekter	-649	-200	-400	-400	-400	-400
Utbytter	-7	-3	-3	-3	-3	-3
Renteutgifter	21 368	20 820	19 850	29 887	33 407	32 380
Avdrag på lån	40 441	41 582	43 490	56 150	62 043	63 141
Netto finansutgifter	61 153	62 199	62 937	85 634	95 047	95 118
Motpost avskrivninger	-40 469	-40 000	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Netto driftsresultat	-3 316	0	0	0	0	0
Overføring til investering	0	110	110	110	110	110
Netto avsetninger til eller bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0	0	0
Netto avsetninger til eller bruk av disposisjonsfond	-346	-110	-110	-110	-110	-110
Dekning av tidligere års merforbruk i driftsregnskapet	0	0	0	0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	-346	0	0	0	0	0
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	-3 662	0	0	0	0	0

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

Beløp i 1000

	Regnskap 2019	Rev. budsjett 2020	Øk.plan 2021	Øk.plan 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024
Nittedal- eiendom KF	86 922	94 632	94 632	94 632	94 632	94 632
Finansområdet	-151 391	-156 831	-157 569	-180 266	-189 679	-189 750
Sum bevilgninger drift, netto	-64 469	-62 199	-62 937	-85 634	-95 047	-95 118
Herav:						
Korrigert sum bevilgninger drift, netto	-64 469	-62 199	-62 937	-85 634	-95 047	-95 118

Investeringsbudsjettets økonomiske ramme

Investeringsprosjekter som er foreslått av Rådmannen i perioden 2021-2024. Samtlige foreslåtte prosjekter er utredet og følger i vedlegg 1.

Investeringsplan Nittedal-eiendom KF (mil. kr)	2021	2022	2023	2024	Sum 2021-24
Oppvekst og utdanning					
<i>Elvetangen - skole med uteområde</i>	60,6				60,6
<i>Elvetangen - idrettshall</i>	17,4				17,4
<i>Elvetangen - svømmehall</i>	24,1				24,1
<i>Elvetangen - uteanlegg i tillegg til skoletomt</i>	10,1				10,1
<i>Elvetangen - vei og samferdsel riksvei</i>	53,2				53,2
<i>Elvetangen - vei og samferdsel kommunal vei</i>	7,9				7,9
<i>Slottumhallen</i>	80,0	54,0			134,0
<i>Tribuner Rotneshallen</i>	4,5				4,5
Helse og velferd					
<i>Kjøp utleieboliger</i>	10,0				10,0
<i>Boligtypeprogram - Personalbase Rotneshagen</i>	0	5,0			5,0
Nittedal eiendom KF					
<i>Bygningsmessige tilpasninger</i>	0,9	0,9	0,9		2,7
Delsum investeringer Nittedal-eiendom KF	268,7	59,9	0,9	0,0	329,5

Alle summer er inkl mva.

§5-5 Bevilgningsoversikter - investering (2A)

Beløp i 1000

	Regnskap 2019	Oppr. budsjett 2020	Øk.plan 2021	Øk.plan 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024
Investeringer i varige driftsmidler	0	589 600	268 700	59 900	900	0
Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	110	110	110	110	110
Utlån av egne midler	0	0	0	0	0	0
Avdrag på lån	0	0	0	0	0	0
Sum investeringsutgifter	0	589 710	268 810	60 010	1 010	110
Kompensasjon for merverdiavgift	0	-83 252	-38 030	-10 980	-180	0
Tilskudd fra andre	0	0	0	0	0	0
Salg av varige driftsmidler	0	0	0	0	0	0
Salg av finansielle anleggsmidler	0	0	0	0	0	0
Bruk av lån	0	-506 348	-230 670	-48 920	-720	0
Sum investeringsinntekter	0	-589 600	-268 700	-59 900	-900	0
Bruk av lån til videreutlån	0	0	0	0	0	0
Mottatte avdrag på videreutlån	0	0	0	0	0	0
Netto utgifter videreutlån	0	0	0	0	0	0
Overføring fra drift	0	-110	-110	-110	-110	-110
Netto avsetninger til eller bruk av bundne investeringsfond	0	0	0	0	0	0
Netto avsetninger til eller bruk av ubundet investeringsfond	0	0	0	0	0	0
Dekning av tidligere års udekket beløp	0	0	0	0	0	0
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	0	-110	-110	-110	-110	-110
Fremført til inndekning i senere år (udekket)	0	0	0	0	0	0

§5-5 Bevilgningsoversikter - investering (2B)

Beløp i 1000

	Regnskap 2019	Oppr. budsjett 2020	Øk.plan 2021	Øk.plan 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan Sum 2021- 2024
Helse og velferd							
Personalbase Kvernstujordet bokollektiv	0	1 000	0	0	0	0	0
Boliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne	0	5 000	0	0	0	0	0
Personalbase til boliger for funksjonshemming	0	0	0	5 000	0	0	5 000
Kjøp av utleieboliger	0	0	10 000	0	0	0	10 000
Sum Helse og velferd	0	6 000	10 000	5 000	0	0	15 000
Oppvekst og utdanning							
Elvetangen - skole med uteområde	0	152 200	60 600	0	0	0	60 600
Ny Nittedal ungdomsskole	0	93 500	0	0	0	0	0
Team 8 Holumsdalen skole	0	6 500	0	0	0	0	0
Slattumhallen	0	55 000	80 000	54 000	0	0	134 000
Elvetangen - idrettshall	0	43 700	17 400	0	0	0	17 400
Elvetangen - svømmehall	0	60 600	24 100	0	0	0	24 100
Varmtvannsbasseng Nittedal ungdomsskole	0	10 500	0	0	0	0	0
Elvetangen - uteanlegg i tillegg til skoletomt	0	25 400	10 100	0	0	0	10 100
Rotneshallen - tribuner	0	5 000	4 500	0	0	0	4 500
Elvetangen - vei og samferdsel	0	130 300	61 100	0	0	0	61 100
Sum Oppvekst og utdanning	0	582 700	257 800	54 000	0	0	311 800
Nittedal-eiendom KF							
Bygningsmessige tilspasninger	0	900	900	900	900	0	2 700
Sum Nittedal-eiendom KF	0	900	900	900	900	0	2 700
Sum 2B	0	589 600	268 700	59 900	900	0	329 500

2. Tilskudd til andres investeringer

Beløp i 1000

	Regnskap 2019	Oppr. budsjett 2020	Øk.plan 2021	Øk.plan 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan Sum 2021-2024
Sum 2B	0	0	0	0	0	0	0

3. Investeringer i aksjer og andeler i selskaper

Beløp i 1000

	Regnskap 2019	Oppr. budsjett 2020	Øk.plan 2021	Øk.plan 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan Sum 2021-2024
KLP egenkapital	0	110	110	110	110	110	440
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	110	110	110	110	110	440

4. Utlån av egne midler

Beløp i 1000

	Regnskap 2019	Oppr. budsjett 2020	Øk.plan 2021	Øk.plan 2022	Øk.plan 2023	Øk.plan 2024	Øk.plan Sum 2021-2024
Sum 2B	0	0	0	0	0	0	0

Vedlegg

Utredning av investeringsprosjektene for økonomiplanperioden 2021-2024

I dette kapitlet følger detaljerte utredninger utført for investeringer foreslått i perioden 2021-2024.

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 Rådmannen i perioden

Investeringsplan Nittedal-eiendom KF (mil. kr)	2021	2022	2023	2024	Sum 2021-24
Oppvekst og utdanning					
Elvetangen - skole med uteområde	60,6				60,6
Elvetangen - idrettshall	17,4				17,4
Elvetangen - svømmehall	24,1				24,1
Elvetangen - uteanlegg i tillegg til skoletomt	10,1				10,1
Elvetangen - vei og samferdsel riksvei	53,2				53,2
Elvetangen - vei og samferdsel kommunal vei	7,9				7,9
Slottumhallen	80,0	54,0			134,0
Tribuner Rotneshallen	4,5				4,5
Helse og velferd					
Kjøp utleieboliger	10,0				10,0
Boligtypeprogram - Personalbase Rotneshagen	0	5,0			5,0
Nittedal eiendom KF					
Bygningsmessige tilpasninger	0,9	0,9	0,9		2,7
Delsum investeringer Nittedal-eiendom KF	268,7	59,9	0,9	0,0	329,5

Alle investeringssummer i tabellen under er inkl. mva.

Oppvekst og utdanning

Under følger utredninger av investeringsprosjekter sektorvis.

Elvetangen skole med uteområde

INNMELODT BEHOV

Det foreligger vedtak i skolebehovsplan 2015-2027 i KST sak 96/16. For etablering av ny barneskole i Hakadal er det vedtatt:

- Det skal bygges en barneskole med utomhusområder til 700 elever
- Det skal bygges idrettshall med tribunekapasitet til 200 personer
- Det skal bygges svømmeanlegg med to basseng
- Det skal bygges nytt utomhusområde for idrettsanlegg

Arealoversikt fra detaljprosjekt:

Objekt	Nettoareal NTA (m ²)	Bruttoareal BTA (m ²)	BNF
Barneskole	5 156	8 317	1,61
Flerbrukshall*	2 241	2 495	1,11
Svømmehall	1 100	1 956	1,78
Sum	8 497	12 768	1,50

Anleggene til HIL er ikke medtatt i arealoversikten (styrkerom og klubbhus)

For veiprojektet er følgende vedtatt levert:

- Det skal bygges vei og kulvert iht. detaljreguleringsplan for området
- Det skal bygges nytt VA anlegg iht. krav fra Nittedal kommune
- Trygg skoleveitiltak fra områdeplan for Elvetangen som skal løses av prosjektet:
 - a. sikring av gang- og sykkelvei (GSV) ved Hadelandsveien 1428
 - b. sikre kryssing GSV/Rådyrveien

Kommunestyret har vedtatt at nærmiljøsentret skal inneholde barneskole som erstatter Kirkeby og Hagen skoler, svømmehall, idrettshall, idrettsanlegg og trygg skolevei. Anlegget vil fungere som en felles arena for ulik virksomhet tilknyttet skole og fritid, med et variert idrettstilbud og mye rom for uorganisert lek og aktivitet gjennom hele døgnet og alle årstider: et nærmiljøsentrum og en samlingsplass for hele bygda.

Skolen som er planlagt er tegnet for at det skal bli et godt fagmiljø for lærerne og bedre læring for elevene. Det blir et bygg som legger opp til inkludering og fleksibilitet både på trinnene og for de elevene som trenger noe ekstra. Det er barnas behov for pedagogisk riktige og sosialt stimulerende omgivelser som har vært styrende for utforming av skolen og skolens utearealer.

De nye byggene ligger godt plassert i forhold til eksisterende ungdomsskole og idrettshall, slik at det skapes en tydelig visuell og funksjonell sammenheng mellom ny- og eksisterende bygningsmasse.

Bygget består av flere volum som kobler seg mot uterommene og skaper klare soner for de ulike alderstrinnene. Alle soner er videre koblet på en utendørs akse; en «løper» binder anlegget sammen,

skaper kontakt mellom alle elementene i anlegget og knytter alle uterom til adkomsttorget – den nye samlingsplassen i Hakadal for hverdag og fest.

Barneskolen får en sentral hovedinngang med forplass, mens idrettsanlegget får sin egen inngang som ligger nærmere hovedinngang til ungdomsskolen og henvender seg mot adkomsttorget. Innvendig er alle innganger forbundet med en langstrakt, felles vestibyle som knytter funksjonene sammen. Småskolen (1.-4. klasse) er plassert i nordvest med direkte kontakt med solfylte og avskjermete lekeområder. Uteområdene til storskolen (5.-7. klasse) ligger nærmere hovedinngangen til skolen og idrett. Disse barna har større aksjonsradius og kan nå alle skolens fellesområder enklere, men har også fått nærområder som er tilrettelagt for sin aldersgruppe. Eksisterende ungdomsskole beholder sitt uteområde der det ligger i dag.

Bygg og landskap er utviklet som en helhet ut fra en bevisst strategi om innvendige fellesarealer som henvender seg ut mot fellesområder utendørs. Elevenes trinnområder ligger i fløyer som knytter seg til uteområdene i syd og vest, og alle fløyene har egen inngang og et tilhørende uterom tilknyttet de ulike trinnene. Det er lagt vekt på å få til et utomhusanlegg med egne soner for de ulike aldersgruppene samtidig som anlegget er oversiktlig og sikrer innsyn i samspillet mellom elevene.

De aller fleste elever får med ny skole muligheten til å sykle eller gå til skolen og dette vil gi en miljøgevinst. Med ny svømmehall, ny idrettshall og nytt idrettsanlegg er ambisjonen at Elvetangen skal bidra til økt aktivitet og bedre folkehelse i Hakadal.

For å oppnå trygg skolevei må vi sørge for gode og til dels nye gang- og sykkelveier. Det etableres ny kulvert under rv.4 og kulvert under ny avkjøring til området.

Nærmiljøsentret vil gi en økning i trafikkbelastningen til området. Utformingen av dagens veganlegg ivaretar ikke kravene til trafiksikkerhet som skal legges til grunn ved etablering av en barneskole. Derfor må det etableres ny avkjøring til området.

Nittedal eiendom-KF har overtatt totalansvaret for Elvetangen-prosjekt. Det er bygd opp en prosjektorganisasjon bestående av eksterne og interne ressurser som skal bidra til å gjennomføre et godt prosjekt.

TILTAKETS OMFANG (samlet oversikt over alle politiske vedtak)

Byggeprosjektet er styret etter følgende politiske vedtak:

- KST-sak 96/16 - Skolebehovsplan
- KST-sak 37/17 - Klima og miljøambisjoner
- KST-sak 65/17 - Svømmeanlegg
- KST-sak 129/17 - Beslutningssak om igangsetting av samspillsfase og forprosjekt
- KST-sak 23/18 - Dybde i basseng
- KST-sak 60/18 - Prinsipavklaringssak for planløsning på Elvetangen
- KST-sak 88/18 og 89/18 - Detaljreguleringsplan for kryss på Elvetangen og områdeplan for Elvetangen
- SKT-sak 90/18 - Beslutningssak om igangsetting av Elvetangenuutbyggingen
- SKT-sak 126/19 - Justering av økonomiske rammer for prosjektet

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Delprosjekt med bygging av skole og idrettsanlegg følger i hovedsak den framdrift som er beskrevet i sak 90/18 (igangsettingssak). Planlagt overtakelse 30.4.2021

Delprosjekt vei ligger noe etter planlagt framdrift. Revidert planlagt overtakelse av anlegget er 9.7.2021.

Pr. nå forventes det at anleggene skal være klare til skolestart skoleåret 2021/22. Størst usikkerhet i prosjektet er forløp og konsekvenser av Covid-19, og eventuelle framdriftsmessige utfordringer dette kan gi.

VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

Skole og idrettsbygg skal tilrettelegge for effektiv drift, dvs. bygge på en slik måte at det gir lave renholdskostnader, lave energikostnader og tilrettelegge for sentralisert drift av energi, varme, luft og lys i form av SD-anlegg. Det skal velges solid kvalitet og bruk av mest mulig vedlikeholdsfrie materialer og løsninger.

Veiprosjektet er godkjent av Statens Vegvesen (SVV). Prosjektet har nå en godkjent byggeplan og delgodkjenning av tekniske løsninger. Det er inngått en gjennomføringsavtale med SVV.

Løsninger på kommunale vei, vann og avløpsanlegg er gjennomgått og godkjent av kommunalteknikk hos Nittedal kommune.

PROSJEKTANSLAG (PA)

Med bakgrunn i nye kalkyler av nytt kryss på Elvetangen vedtok kommunestyret desember 2019 (sak 126/19) justering av økonomiske rammer for prosjektet. Ny styringsramme for prosjektet ble satt til 962 MNOK og ny budsjettramme satt til 1004 MNOK.

	Delprosjekt skole og idrettsanlegg	Delprosjekt Vei	Grunnerverv	Totalt
	(MNOK)	(MNOK)	(MNOK)	(MNOK)
Styringsramme,P50	712	225	25	962
Kostnadsramme,P85	730	248	26	1004

P50 og P85

Verdiene skal leses som at det er 50 % sannsynlig at kostnaden blir under P50 verdien og 85 % sannsynlig at kostnaden blir under P85 verdien.

Prosjektet har en vedtatt styringsramme i prosjektet på 962 MNOK (P50). Kostnadsrammen på 1004 MNOK disponeres av styringsgruppa til prosjektet.

Følgende tiltak ligger utenfor investeringsbudsjettet til Nittedal-eiendom KF og det som er vedtatt som budsjett for prosjektet:

- G/S-vei Hakadal stasjon til rv.4
- Vann- og avløpsanlegg langs rv.4.

Vann og avløpsanlegget finansieres gjennom selvkostprinsippet og budsjetteres i kommunens investeringsplan (selskap 1), P(85) Beløp 17,2 MNOK.

<u>Budsjettfordeling av kostnadsrammen Hakadal SI (P85):</u>	<u>730 MNOK</u>
2016	1,5 MNOK
2017	5,6 MNOK
2018	54,1 MNOK
2018 (budsjett justering)	-27 MNOK
2019	301,2 MNOK
2020	281,8 MNOK
2021	112,2 MNOK
<u>Budsjettfordeling av kostnadsrammen Hakadal SF (P85):</u>	<u>248 MNOK</u>
2017-18	12,6 MNOK
2019	44,1 MNOK
2020	130,3 MNOK
2021	61,1 MNOK

ENTREPRISEFORM

Totalprosjektet er delt opp i to delprosjekter som skal ledes av eksterne prosjektledere.

For skole- og idrettshallprosjektet er det anskaffet prosjektledelse fra OPAK AS, og veiprojektet er det anskaffet prosjektledelse fra HR Prosjekt AS.

Det brukes interne ressurser for kommunikasjon, innkjøp, juridisk, økonomi og tomteerverv.

For delprosjekt skole- og idrettsanlegg

Det er det valgt å gjennomføre forprosjekt i samspill med utførende entreprenør. Utførelsesfasen av prosjektet gjennomføres med incitamentskontrakt hvor bonus og overskridelser deles likt mellom byggherren og entreprenøren. Kontraktsforhold reguleres med basis i en ordinær totalentreprise avtale (NS 8407). Det er inngått en avtale med Backe Oppland AS om gjennomføring av samspillsfasen og byggefasen.

For veiprojektet

Det er gjennomført detaljregulering, teknisk plan og byggeplan i regi av Nittedal Kommune. Kommunen har engasjert Cowi AS som har gjennomført nødvendig prosjektering. Avtalen er forlenget ut byggeperioden.

Det er gjennomført en anskaffelse av utførende entreprenør baseres på en generalentreprise (Nittedal-eiendom KF har selv prosjekterende i byggherreorganisasjon, og anskaffer en entreprenør som er ansvarlig for gjennomføring av prosjektert løsning). Det er inngått avtale med Anlegg Øst entreprenør AS.

Slattumhallen

INNMELDT BEHOV

Det foreligger vedtak i skolebehovsplan 2015-2027 i KST sak 96/16. For idrettshall i Søndre er følgende vedtatt:

- Det skal etableres en flerbrukshall i Søndre Nittedal (Slattumhallen) med de funksjoner som er beskrevet av Nittedal idrettsråd. Flerbrukshallen lokaliseres ved Li ungdomsskole eller ved Slattum skole. Rådmannen bes legge fram en sak med konsekvensutredning av tomtealternativene ved Li ungdomsskole og Slattum skole våren 2017, som grunnlag for endelig beslutning om lokalisering. Byggestart for flerbrukshall i Søndre Nittedal skal være i løpet av våren 2018.

Det ble sommeren 2017 vedtatt plassering av idrettshallen (FSK sak 81/17). Ny flerbrukshall på Slattum plasseres nord for Slattum skole, og skal innbefatte utfartsparkering og avbøtende tiltak med hensyn på naboer og omgivelse.

Høsten 2017 (KST sak 70/17) vedtok kommunestyret en endring av omfang til prosjektet gjennom å øke areal til basishall og klatrehall.

Vedtak i HP 2019-2021 (KST sak 106/18) -Slattumhallen

Arbeidet med realiseringen av Slattumhallen tas opp igjen med målsetningen om snarlig bygging på avsatt tomt ved Slattum skole. De idrettsfunksjonene som har ligget i prosjektet tidligere legges til grunn for det videre arbeidet. Materialvalg, estetikk og opparbeiding av utearealer må vurderes ut fra hva som er funksjonelt og godt nok. Mulighetene for å samordne funksjoner som følge av samlokaliseringen mellom skolen og idrettshallen, slik som for eksempel parkering og veier, må utnyttes. Det søkes i tillegg til ordinære spillemidler om midler til flerfunksjonelle idrettsbygg i et program i regi av Norges Idrettsforbund. Det avsettes 150 millioner i investeringsmidler til Slattumhallen. Egenkapitalen for finansiering av Slattumhallen settes til 25 prosent. Investeringen utføres av Nittedal-eiendom KF og konsekvensene av dette innarbeides i foretakets budsjett for 2019 og handlingsplan 2019-2022.

Juni 2019 (KST sak 47/19) vedtok kommunestyret at hallen skal inneholde normalhall og basishall 2 med grunnvarme som energiløsning, samt at prosjektet i HP2020 skal finansieres basert på kalkulert P85 verdi på 209 MNOK. Styringsramme for prosjektet er satt til 159 MNOK. Formannskapet disponerer budsjettammen og styringsgruppa i prosjektet opp til styringsrammen.

Mai 2020 (KST sak 47/20) vedtok kommunestyret at prosjektet skulle kunngjøre konkurranse om bygging av Slattumhallen.

TILTAKETS OMFANG

Tiltak er justert basert på vedtak i KST vedtak i juni 2019 (sak 47/19) og inneholder følgende idrettsarealer:

- Ballhall/normalhall. 1350 m² inkl. tribune til maksimalt 300 tilskuere.
- Basishall 2 størrelse 750 m².

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Prosjektet er forsinket i forhold til framdriftsplan, med målsetning om ferdigstilling av prosjektet til årsskiftet 2021/22.

Pr. november 2020 er det inngått avtale med Seby AS for bygging av hallen. Avtalt ferdigstilling er April 2022.

VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

Bygget skal tilrettelegge for effektiv drift, dvs. bygge på en slik måte at det gir lave renholdskostnader, lave energikostnader og tilrettelegge for sentralisert drift av energi, varme, luft og lys i form av SD-anlegg. Det skal velges solid kvalitet og bruk av mest mulig vedlikeholdsfrie materialer og løsninger.

Oppvarming av bygg skal baseres på energibrønner og vannbåren varme.

PROSJEKTANSLAG (PA)

Kommunestyret vedtok i forbindelse med handlingsplanen 2019

<u>Vedtak kostnadsramme for prosjektet (P85):</u>	<u>209 MNOK</u>
KST sak 106/18 – Handlingsplan 2019-21	150 MNOK
KST sak 47/19 – Prinsippavklaring økning kostnadsramme	159 MNOK

VURDERING AV ENTREPRISEFORM

Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise.

Tribuneanlegg Rotneshallen

Innmeldt behov fra bruker

Samtidig som KST høsten 2018 vedtok budsjettammen for nytt/utvidet garderobeanlegg for Rotneshallen gjorde KST også et verbalvedtak; «*Det skal legges fram en sak for å få realisert tribuneanlegg i Rotneshallen umiddelbart etter at nye Nittedal ungdomsskole er ferdigstilt. Kostnadene for etablering av tribuneanlegg i Rotneshallen legges inn i handlingsplanen 2020-2023.*» Det vises til KST-sak 107/18.

Tiltakets omfang

Det planlegges et enkelt tribuneanlegg langs hallens østfasade. Det er tenkt etablert en helt ny publikumsinngang mot parkeringsplassen på nordenden av hallen. I sør-enden av tribunen er det tenkt en enkel «kiosk-løsning».

Som del av prosjektet må eksisterende halls østfasade tas ned og en ny konstruktiv løsning inn mot nytt tribuneanlegg etableres.

Løsningsforslaget er utarbeidet i samarbeid med brukerne; Nittedal idrettsråd, -Nittedal idrettslag, Nittedal ungdomsskole (NUS), samt representanter for kommunens drifts- og renholdstjeneste.

Fremdrift i prosjektet

Prosjektet er forsinket ift. opprinnelig plan. I ny framdriftsplan forventes det oppstart bygging i løpet av 1. kvartal 2021. Byggetid anslås til ca. 8 måneder.

Ny forventet ibrukstakelse 4. kvartal 2021.

Vurdering av bygningskvalitet

Det legges opp til mest mulig vedlikeholdsfri utførelse, -vedlikeholdsfritt materialvalg, i tråd med kvaliteter, utførelse i eksisterende hall.

Prosjektanslag (PA)

Med bakgrunn i skissert behov og vurdering av omfang er det satt en kostnadsramme på 9,5 MNOK for gjennomføring av prosjektet. Budsjettet er fordelt over to budsjettår iht. opprinnelig framdriftsplan.

<u>Budsjettfordeling av prosjektanslag:</u>	<u>9,5 MNOK</u>
2020	5,0 MNOK
2021	4,5 MNOK

Entrepriseform

Delt totalentreprise, hvor nødvendige tekniske leveranser skilles ut som egne totalentrepriser til våre rammeleverandører.

Helse og velferd

Under følger utredninger av investeringsprosjekter sektorvis.

Kjøp av utleieboliger

INNMELDT BEHOV FRA BRUKER

Kommunen har en portefølje på ca. 235 boliger. I tillegg har kommunen tilvisningsrett til 8 boliger. Det er ingen ledighet i porteføljen, ut over midlertidig mobilitetsledighet i forbindelse med flytting og oppussing.

Nittedal har ca. 14 kommunalt disponerte boliger pr 1000 innbyggere, mens gjennomsnittet for de øvrige kommunene i KOSTRA-gruppe 13 ligger på 18 boliger. Dersom Nittedal skulle ligge på gjennomsnittet for kommunalt disponerte boliger, og 50 % av dette skulle dekkes via kjøp, ville det innebære behov for en økning på ca. 50 boliger. Dersom en også tar hensyn til forventet befolkningsvekst vil underdekningen av kommunale boliger øke, med mindre det investeres i flere kommunale boliger.

TILTAKETS OMFANG

Kjøp av inntil 3-4 boliger. Øvrig økning av kommunalt disponerte boliger skal i størst mulig grad søkes dekt gjennom inngåelse av avtaler om tilvisningsretter mv i det private marked.

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Det kjøpes leiligheter som annonseres for salg i markedet gjennom året.

PROSJEKTANSLAG (PA)

Investering på 10 MNOK i 2021.

Boligtypeprogram

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

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

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

Realisering av de deler av boligprogrammet som forutsetter investering i HP2021-24 budsjett- og handlingsplan legges fram i dette dokumentet.

Boligtypeprogram - Personalbase Rotneshagen

INNMELDT BEHOV FRA BRUKER

Base til prosjekt med bygging av 9 selveierleiligheter i forbindelse med utviklingen på Rotneshagen.

Prosjektet gjennomføres av ekstern utbygger. Byggesøknad for trinn 1 under behandling. Ønske om byggestart sommer 2021. Her planlegges leiligheter med en base.

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Oppstart 2020

Ferdigstillelse 2021

PROSJEKTANSLAG (PA)

Foreslått kostnadsramme:

5,0 MNOK

2022

5,0 MNOK

VURDERING AV ENTREPRISEFORM

Prosjektet løses ved at den kjøpes av privat utbygger som står for utbygging av det tilknyttede boligprosjektet. Det er inngått avtale med boligutvikler Rotneshagen Omsorgsboliger AS som er kontraktspart for kommunen.

Nittedal-eiendom KF

Under følger utredninger av investeringsprosjekter.

Bygningsmessige tilpasninger

INNMELDT BEHOV FRA BRUKER

Dette tiltaket er ikke utredet av Nittedal eiendom KF, men utvider prosjektet for universell utforming til også å omfatte andre behov for bygningsmessige tilpasninger.

Innskjerping av krav til universell utforming vil komme på eksisterende bygg og behov når det kommer nye elever i en skole, nytt barn i en barnehage, nyansatt på en arbeidsplass og lignende som krever spesial tilrettelegging.

TILTAKETS OMFANG

Investeringsens mål at alle utdanningsbygg, barnehager, publikumsbygg, helsebygg og bo-senter skal være tilgjengelig for flest mulig. Alle eksisterende bygg i Nittedal kommune som ikke er nybygde eller skal totalrenoveres, kartlegges i forhold til status på universell utforming (uu).

Med uu menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig. Dette kan være tiltak som installering av: heis, teleslynge, automatisk døråpning, bredere dører, lyssetting, areal tilrettelegging, tydeligere gåsone for svaksynte med mer.

Det er gjennomført kartlegging av alle yrkesbygg i 2014. Med bakgrunn i kartleggingen er det laget prioriterte tiltakslistor med budsjett. Tiltakene skal gjennomføres i tett samarbeid med drift/vedlikehold, slik at tiltak i stor grad integreres med vedlikeholds utbedringer.

FREMDRIFT I PROSJEKTET

Det foreligger en handlingsplan som kan realiseres. Tiltakene i handlingsplanen er rangert etter prioriterte tiltak.

VURDERING AV BYGNINGSKVALITET

Solid kvalitet, bruk av mest mulig vedlikeholdsfrie materialer, løsninger mv.

PROSJEKTANSLAG (PA)

<u>Foreslått kostnadsramme:</u>	<u>2,7 MNOK</u>
2021	0,9 MNOK
2022	0,9 MNOK
2023	0,9 MNOK

VURDERING AV ENTREPRISEFORM

Bruk av rammeavtaler eller totalentreprise.