



Utsikten fra biblioteket i Flammen

Innhold

Årsmelding for Nittedal-eiendom KF	3
1. Om tjenesteområdet og bygningsmassen	3
1.1. Tjenesteområdet omfatter.....	3
2. Resultater- Drift.....	4
2.1. Brukere	6
2.2. Medarbeidere	10
2.3. Samfunn.....	13
3. Sammenligning.....	19
3.1. KOSTRA-rapportering	19
4. Resultater – Utbygging	25
1.1 Driftsaktiviteter	26
1.2 Investeringsaktiviteter	28
5. Styrearbeid.....	38

Årsmelding 2018

Årsmelding for Nittedal-eiendom KF

Nittedal-eiendom KF drifter og forvalter kommunens eiendomsmasse som består av yrkesbygg og boliger. Porteføljen inneholder også grunneiendommer som tomter og skog.

1. Om tjenesteområdet og bygningsmassen

1.1. Tjenesteområdet omfatter

- Renholdstjeneste
- Drift- og vedlikeholdstjeneste
- Utbygging
- Forvaltningstjeneste av eiendommer
- Grunneier av kommunal eiendom
- Kommuneskogen

Nittedal-eiendom KF drifter og forvalter kommunens eiendomsmasse på ~ 112 000 kvm. Arealfordeling for bygningsmassen fordeler seg slik:

1.1.1. Arealutvikling

	2015	2016	2017	2018			
	totalt	totalt	totalt	leid	eid	utleid	totalt
Skoler	46 815	47 215	47 110	4 825	42 623		47 448
Idrett og kultur	12 420	12 420	16 135		13 454		13 454
Kirkebygg		1 195	1 195		1 195		1 195
Barnehage	2 438	2 860	2 860	925	2 425		3 350
Institusjon/helsebygg	15 782	18 517	18 968	1 952	18 106		20 058
Administrasjon	9 589	9 589	10 370	2 230	10 370	2 513	12 600
Boliger	12 057	12 278	13 427		13 742		13 742
sum totalt areal	99 101	104 074	110 065	9 932	101 915	2 513	111 847

Endring i 2018:

Riving av rådhusets vestfløyen ble ikke gjennomført i 2018, areal lagt til. Revet NUS, (inkl. Bjertnes barnehage og samfunnshuset/Rotnesbadet). Oppsett av midlertidig paviljonger NUS, Rotnes skole og Bjertnes barnehage (Tumyrhaugen) korrigert for faktisk leid areal, Leie NIL-huset PPT ble ikke gjennomført, areal trukket ut. Bibliotek fraflyttet. Hagan helsestasjon undersøkelsesrom leid. Kommunalteknisk drift og eiendom drift leid lokaler i Skytta. Boliger: kjøpt 5 leiligheter og solgt 1. Omgjort 1 leilighet i Skytta til demenskollektiv.

Oppgitt fullverdigrunnlag i forsikringssammenheng for bygningsmassen:

2.335.866.000 kr.

1.1.2. Bemanningsutvikling

Totalt antall årsverk pr år er fordelt slik tabellen under viser.

Ansvar	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Administrasjon	6,0	7,0	7,0	7,0	7,0	9,0
Drift/vedlikehold	23,5	23,5	23,5	23,5	24,5	22,95*
Renhold	37,78	36,5	36,0	36,0	36,19	34,84
Totalt antall årsverk	67,68	67,4	66,9	66,9	67,19	67,75

Foretaket kjøper støttetjenester som IKT, økonomi, personal og vintervedlikehold av Nittedal kommune. Revisjon kjøpes av Nedre Romerike distriktsrevisjon. I tillegg har foretaket 4 personer på VTA-plass som gjør en god driftsjobb.

*To stillinger er flyttet fra drift/vedlikehold til administrasjon.

Det kjøpes inn prosjektlederytelser av eksterne firmaer for byggeprosjektene, Nittedal u-skole, Slattumhallen og prosjekt Elvetangen.

2. Resultater- Drift

Nittedal kommunes 8 styringsmål



Gode tjenester



God folkehelse



Rent miljø



Stolt nittedalsidentitet



Levende lokaldemokrati



Gode prosesser



Kompetente og motiverte medarbeidere



Sunn økonomi

Foretakets vedtatte hovedmål

Ved opprettelsen av foretaket ble følgende 3 hovedmålsettinger, med underpunkter vedtatt av KST. Under er hovedmålene listet opp og de er forsøkt satt i sammenheng med Nittedal kommunens 8 strategiske mål. I tillegg er resultatet etter 8 års drift presentert i kulepunkter under hvert målpunkt.

1. Profesjonell og strategisk eier av bygningsmassen



- 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
- «Strategisk plan for kjøp og salg av eiendommer» ble vedtatt i 2013
- Det er gjennomført et mulighetsstudium for fremtidig boligvekst av de kommunale arealene på Bjertnesområdet
- 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 96/16 skolebehovsplanen 2015-2027. Arealnormen er førende for nye skoleanlegg
- KOSTRA-tallene viser at Nittedal kommune er arealeffektive

3. Profesjonell eiendomsforvaltning



Ha gode økonomiske rammebetingelser til å ta vare på og opprettholde de verdiene som ligger i bygningsmassen.

- Leieavtaler for alle bygg med fastsettelse av husleie
- Husleien justeres årlig med KPI
- Årlig sammenlignes nøkkeltall med kommunene i FOBE-samarbeidet og i KOSTRA
- Anskaffet et eiendomsforvaltningssystem for bedre oppfølging av avtaler og forpliktelser
- Elektronisk driftssystem for drift og renhold av alle yrkesbygg
- Årlige kvalitetskontroller av renholdet
- Digitale renholdsplaner «Cleen pilot» i flere bygg
- Digitale hjelpemidler som I-pad, robotstøvsuger og vaskeroboter og gressklipperrobot
- Traktorer for enklere vinter- og sommervedlikehold og gressklipperrobot
- 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. Lukking av avvik pågår og avsluttes i 2018
- Systematisk radonmålinger i bygningsmassen og lukking av avvik
- Gjennomfører brukerundersøkelser jevnlig
- Gjennomfører årlige medarbeiderundersøkelser
- Sykefraværet har hatt en positiv utvikling over tid

2.1. Brukere

2.1.1. Konkurransedyktige tjenester

Renholdstjenesten:

Et godt renhold er viktig for å levere et tilfredsstillende inneklima. Renholdstjenesten søker hele tiden til forbedringer, både i forhold til fornying av utstyr og renholdsmetoder. Renholdsutgiftene utgjør 30 % av byggets totale FDV-kostnader og det er derfor viktig at renholdstjenesten er med og påvirker materialvalg og løsninger i nye byggeprosjekter. Daglig rengjøres 90 000 kvm og renholdet er dimensjonert i renholdsplaner for alle bygg og kvaliteten følges opp ved bruk av INSTA-800 og driftssystemet M-solution som et internkontrollsystem.



digitale renholdsplaner

demonstrasjon av vaskerobot i idrettshallen

Effektivisering og digitalisering av renholdstjenesten:

Digitale renholdsplaner ble først testet ut som et pilot prosjekt for enkelte bygg for å høste erfaring. Digitale renholdsplaner gir renholderne en god oversikt over områder og de får en oversiktlig plan over arbeidsoppgaver. Digitale renholdsplaner bidrar også til effektive kvalitetskontroller. Alle renholdere vil jobbe ut fra digitale renholdsplaner i løpet av 2019.

Det er supplert med ytterligere en vaskerobot til idrettshall og en desinfiseringsmaskin til sykehjem. Disse er blitt plassert i Rotneshallen og i Skytta bo og servicesenter. Effekten av å investere i digitale hjelpemidler er bl.a mindre belastningen på ansatte og mer effektive tjenester.

Drift- og vedlikeholdstjenesten:

Våre driftsoperatører utfører den daglige driften av kommunens formålsbygg. Vi har digital styring av varme og ventilasjon gjennom det sentrale driftsanlegget (SD-anlegget). Dette gir oss fleksibilitet og god styring av hvert enkelt bygg.

I 2018 ble det tilsatt en anleggsgartner i nyopprettet stilling. Denne stillingen har ansvar med å lage skjødselsplaner av utearealene og jobber tett med uteteamet.

Vedlikeholdet utføres i stor grad av kjøpte tjenester og gjennomføres i tråd med vedlikeholdsplanen.

Store snømengder vinteren 2018 medførte at det ble ryddet snø fra omtrent samtlige tak til en verdi av 1,5 mill kr.

Effektivisering og digitalisering av drift- og vedlikeholdstjenesten:

Det er anskaffet traktorer for enklere vinter- og sommervedlikehold av mindre gangveier og plasser knyttet til byggene. Gresklipperrobot for kantklipping i skrånet terreng ble også anskaffet i 2018.

M-solution benyttes som digitaltverktøy for å dokumentere lovpålagte kontroller for rutineoppgaver.

Forvaltningssystem av boliger:

Alle utleiekontrakter på boligområdet er opprettet i det nye forvaltningsprogrammet, ISY. Fakturering fra dette systemet iverksettes i 2019.

Inneklima:

Foretaket tilstreber å drifte byggene slik at inneklima ivaretas på en positiv måte. Alle ventilasjonsanlegg følges opp med ettersyn, service og vedlikehold. Flere ventilasjonsanlegg er blitt rensset og flere aggregater er skiftet ut. Dette er positive tiltak for inneklima i bygningsmassen.

Over flere år har barn i barnehage og skolene tatt i bruk innesko som et godt inneklimatiltak. Et annet tiltak som har vært brukt med svært gode resultater er tilrettelegging av inngangspartier med skraperister og matteløsninger.

Tiltakene har en kinderegg effekt:

- Bedre inneklima pga færre partikler i lufta
- Effektivt renhold pga redusert forekomst av smuss og fukt av gulvflater
- Lenger levetid på gulvflatene pga mindre slitaje av gulvflatene

Tiltakene er anbefalt av Norges astma og allergiforbund.

Tilstandsvurdering av bygningsmassen:

I 2018 ble det gjennomført en tilstandsvurdering av bygningsmassen. Dette ble gjort for å få oversikt over tilstanden og etterslept i bygningsmassen. Tidligere er alle bygg kartlagt for å vurdere brannsikkerhetsnivået. Det er bevilget investeringsmilder og driftsmidler for

å iverksette tiltak for å lukke avvikene som ble avdekt. Arbeidet med å lukke avvikene er i sluttfasen.

Gjennomført vedlikehold i yrkesbyggene:

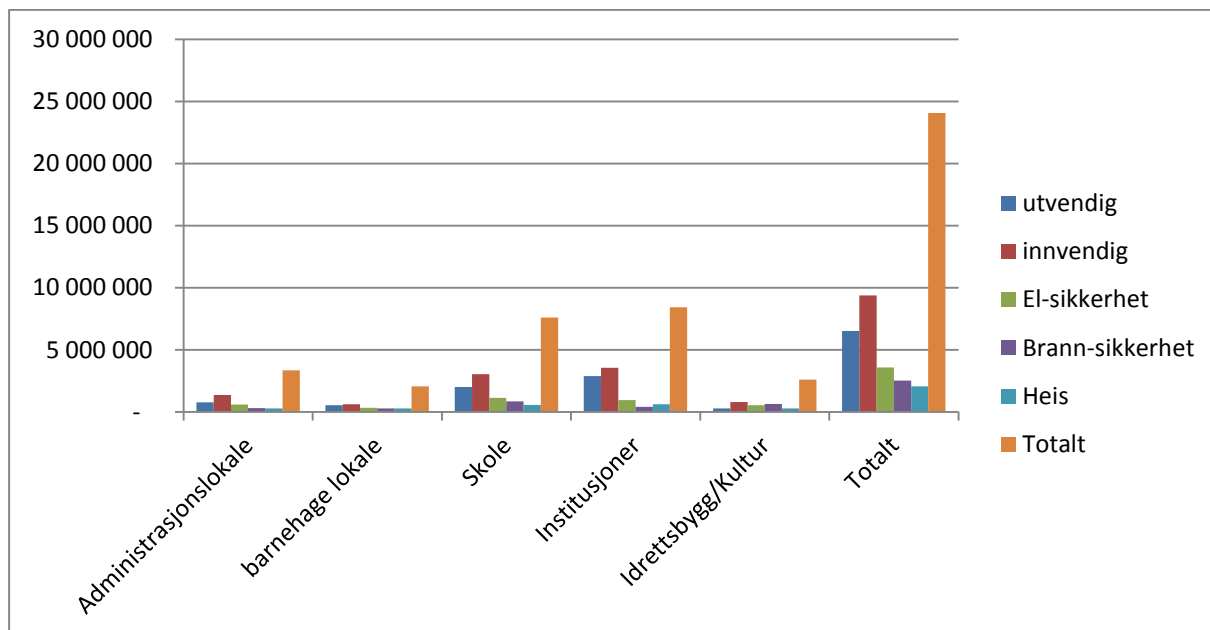


Utsifting av himling i Libadet

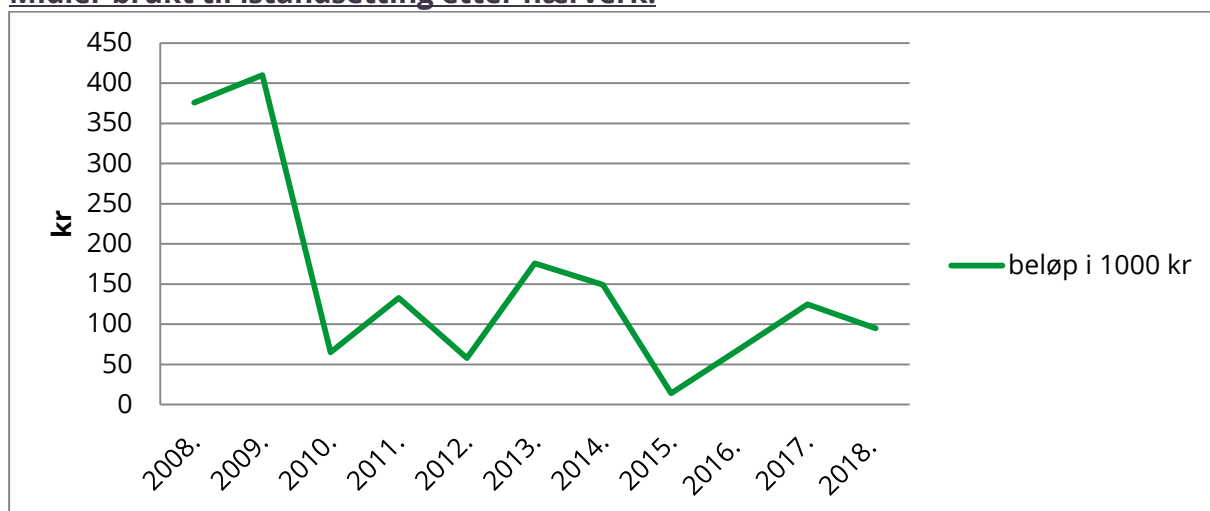
ny himling og ny ventilasjon i Libadet

Totalt er ca. 22,4 mill kr brukt til vedlikehold av yrkesbyggene som gir et vedlikeholdsnivå på 250 kr/kvm for 2018. Vedlikeholdet er fordelt på bygningskategori slik diagrammet under viser. De største postene gikk til innvendig og utvendig vedlikehold og el-sikkerhet. I 2018 har det blitt utført rehabilitering av sanitær anlegg i Hakadalshallen. Den gamle delen av Hakadalshallen har fått nytt tak. Flere klasserom er malt opp og det er montert ny lysstyring i Hakadal u-skole. Undersentraler av EL-anlegget er skiftet ut en rekke steder. Bjertneshallen har fått et løft med ny lysstyring, rehabilitering av sanitæreanlegg, utbedring av varmeanlegget, nye dører er skiftet ut innvendig og hoveddøra til hallen er skiftet ut. Det er skiftet ut ventilasjonsanlegg

I Tøyen Barnehage og u-etasje av Døli pleie- og omsorgssenter er alle vinduer og ytterdører skiftet ut. I rådstua er heisen blit siftet ut. I Biblioteket og i Kirken har vi UV-lakkert alle tregulv. Flere bygg er malt utvendig i tråd med planen.



Midler brukt til istandsetting etter hærverk:



Tallene presentert i tabellen over er kun kostnader til materiell og kjøpte tjenester. Tallene inneholder ikke timer for egne ansatte eller utgifter som virksomhetene har i forhold til tap av utstyr.

Slik diagrammet over viser har hærverket gått ned over tid. Det er samtidig iverksatt flere tiltak i denne perioden som kameraovervåking av alle skoler og kommunens SLT-arbeid «vi bryr oss» som klart har bidratt med å redusere antall hærverkstilfeller og omfang.

2.2. Medarbeidere



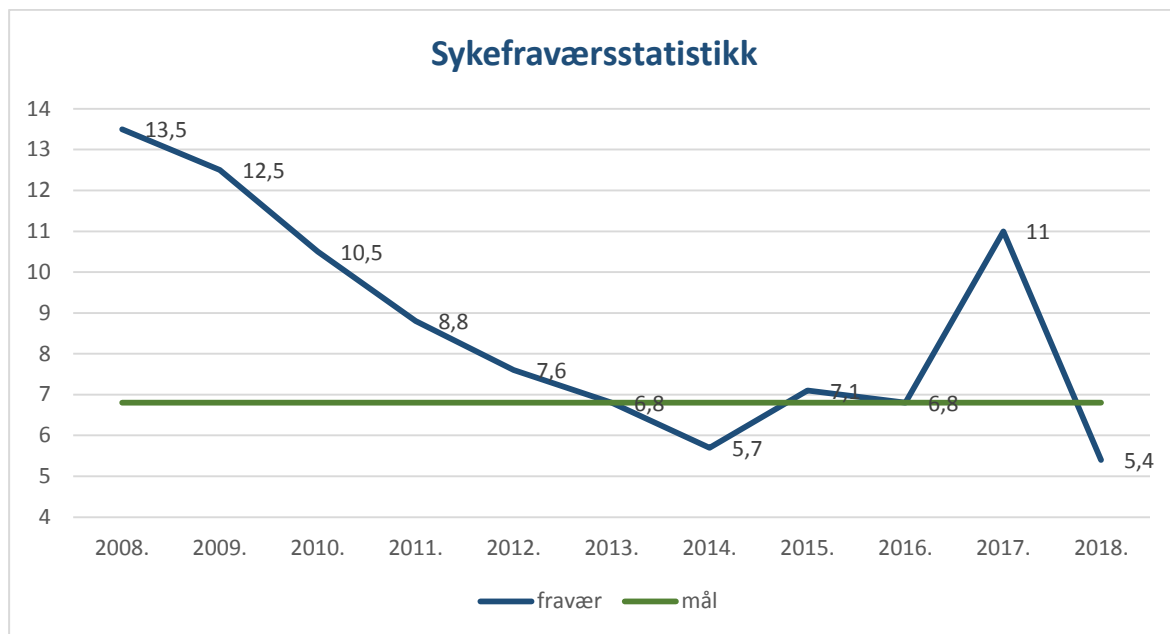
Markering av renholderens dag, 1 desember 2018

Nærvær og fravær:

Foretaket har bevist valgt å ha fokus på nærværet i stedet for isolert å se på fraværet. Forebygging, tidlig tilrettelegging for ansatte i risikogrupper og verdsette høy tilstedeværelse er viktige perspektiver.

Effekten ved at nærværet øker gir utslag i mer effektiv, kontinuerlig og forutsigbar drift. Ledelsesressurser kan i større grad prioritere tid til oppfølging av brukere, oppfølging og veiledning av ansatte og til forebyggende tiltak, da oppfølging knyttet til sykefravær er redusert.

Det er i hovedsak langtidsfravær over 40 dager som er høyt. Det egenmeldte fraværet er på 0,9%. Det rapporteres om at sykefraværet skyldes slitasje, muskel og skjelettlidelser, lav fysisk form samt lettere psykiske lidelser og stressbelastninger. I diagrammet under vises utviklingen av sykefraværet over tid i foretaket.



Diagrammet viser at fraværet har gått ned over tid.

I avdeling renhold og drift/vedlikehold er hyppigste årsak til helseplager muskel- og skjelettplager. Plagene skyldes trolig en stor fysisk arbeidsbelastning gjennom flere år kombinert med lav fysisk form. Arbeidsoppgavene innebærer mye belastning på rygg (fremoverbøyd arbeid) kombinert med løfting, flytting og bæring. Begge avdelinger har høy gjennomsnittsalder. Samtidig ser vi flere ansatte med alder over 55 år som ikke har hatt fravær de siste årene. Det er imponerende bra og viser at nærvær og sykefravær er sammensatt. Totalt var det 20 ansatte med 100 % nærvær i 2018.

Helseprofilundersøkelse:

Som et ledd i HMS arbeidet ble det besluttet å iverksette helseprofilundersøkelser for alle ansatte i 2018. Dette som et målrettet prosjekt for å ansvarliggjøre og bygge opp sunne vaner (kosthold og helse hos de ansatte) i tillegg til å øke nærværet.

Prosjektet ble gjennomført i samarbeid med HR-avdelingen i Nittedal kommune og bedriftshelsetjenesten Synergi helse. Prosjektet har omfattet to helseprofilundersøkelser pr ansatt, kurs om kosthold og trening, individuell oppfølging av personer i risikosoner og det er gjennomført gruppetrening. Prosjektet har også medført ulike felles aktiviteter for de ulike gruppene initiert av de ansatte selv. Det er søkt tilskudd fra NAV for økonomisk støtte i prosjektet.

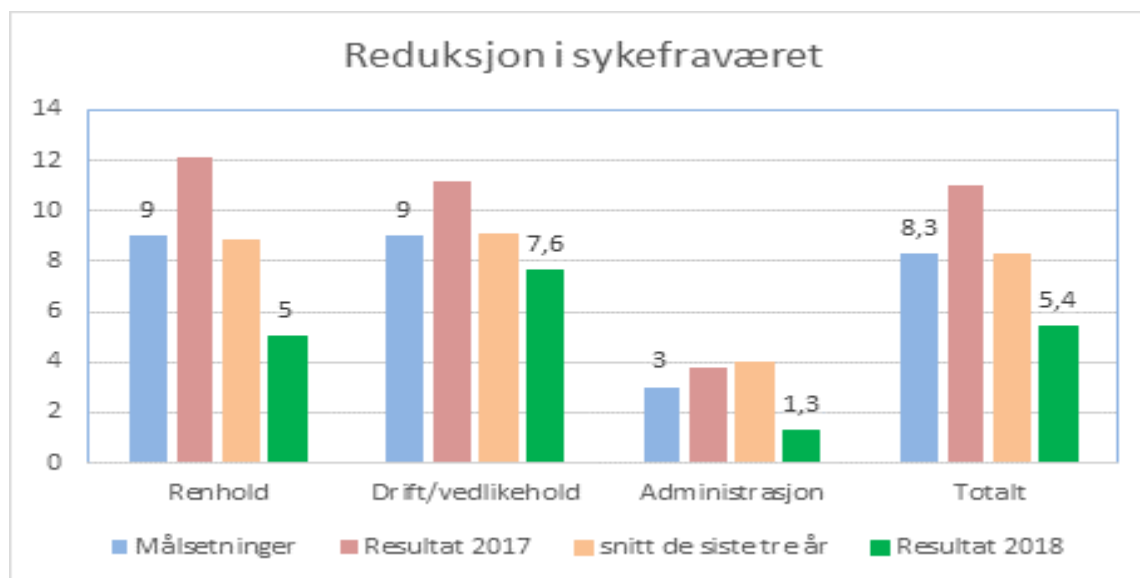
Prosjektet har pågått fra april til desember 2018.

Prosjektet har gitt gode resultater og kan kort oppsummeres slik:

- Mange har gjort små endringer som har hatt stor effekt. Størst endring i helseparametere relatert til oksygenopptak, blodtrykk og rapporterte helseplager (rygg/nakke/skulderplager/hodepine og tretthet).

- Stor andel av de ansatte opplever at helseprofilundersøkelsen har bidratt til at de er mer bevisste og at den gir stor motivasjon til å holde på gode vaner.
- De fleste ansatte oppgir at de har interessante og stimulerende arbeidsoppgaver. De oppgir god trivsel på arbeidsplassen og god trivsel sammen med kollegaer.

I prosjektet ble det også satt et mål om at sykefraværet skulle reduseres opp mot 25 % for alle grupper utfra nivået på sykefraværet for 2017. I diagrammet under vises resultatet at alle grupper har innfridd målsetningen med svært god margin!



Oppfølging av kompetanseplan:

Alle ansatte har fått tilbud om livsstilskurs. Det er gjennomført kurs innenfor brann- og alarmorganisering, bassengteknisk kurs, fordypningskurs EM-systemer (SD-anlegg), sertifisert personell på EL-anlegg. Det er gjennomført ergonomikurs og kurs i gulvbehandling for renholdere. Driftsoperatører har gjennomført internt opplæring i filterskift på alle store ventilasjonsanlegg

HMS/SHA og Miljøledelse:

Foretakets HMS-gruppe består av ledere, tillitsvalgte og vernetjenesten. Fokus for denne gruppa er å delta aktivt i utarbeidelse og oppfølging av handlingsplan for HMS-aktiviteter gjennom året. I 2018 har gruppas fokus vært oppfølging av helseprofilprosjektet i tillegg til øvrige aktiviteter i handlingsplanen.

Daglig leder sitter som fast medlem i AMU og det samme gjør den tillitsvalgte.

SHA-byggeplass:

Prosjekter gjennomføres iht. foretakets overordnet SHA-plan for byggeprosjekter. I tillegg er det i forbindelse med anskaffelse av leverandører for ny Barneskole i Hakadal

og nye Nittedal ungdomsskole stilt ytterligere krav for å sikre anskaffelse av seriøse levernadører. Kravene som stilles er anbefalt av BNL, Fellesforbundet, KS og Difi, og innebærer blant annet krav ift. andel fagarbeidere, lærlinger og begrensning antall ledd underleverandører en leverandør kan ha.

HMS-reg:

Foretaket har anskaffet verktøy for bedre sha oppfølging på byggeplass. Juni 2018 ble det inngått avtale med Omega AS om kjøp av HMS-reg. HMS-reg er utarbeidet av Omega i samarbeid med Oslo kommune, og er et verktøy for at byggherre skal få bedre oversikt og kontroll på hvem som jobber på foretakets byggeplasser. Systemet vil gjøre det enklere for foretaket følge opp kontroll med at innleide selskap forholder seg til foretakes krav ift. almenngjøringsforskriften og andre seriøsitetskrav som skal være med å sikre at selskap driver seriøst.

Systemet er tatt i bruk på prosjektet bygging av ny Nittedal ungdomsskole, og vil videre tas i bruk for andre byggeprosjekter i regi av foretaket.

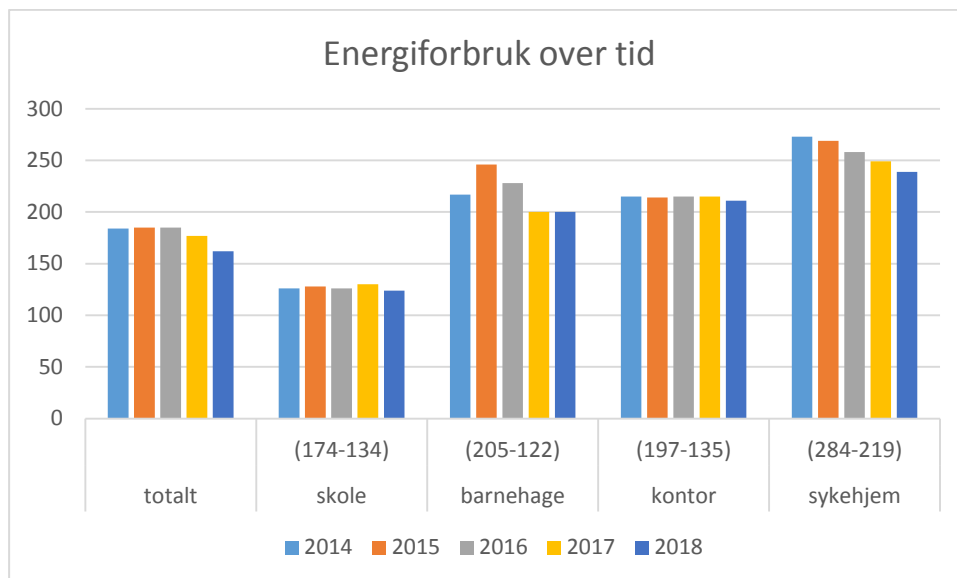
2.3. Samfunn

Miljø og energi:

Nittedal-eiendom KF jobber kontinuerlig med å utvikle en tydelig miljøprofil gjennom energieffektivisering, bygging av klima- og miljøvennlige bygg og ved å være en miljøfyrtårnsertifisert virksomhet. De kommende byggeprosjektene vil gjenspeile det som passivhus og BREAM NOR Ecxlent nivå.

Energiforbruket:

For å vurdere hvordan byggene driftes i forhold til energibruk, optimal drift, er tallene presentert temperaturkorrigert i tabellen under. Det vil si at man eliminerer at forbruket påvirkes av utetemperaturen og man sammenligner forbruket på like vilkår. I 2018 var gjennomsnittstemperaturen 5,6 grader, det er 0,5 grader varmere enn i 2017.



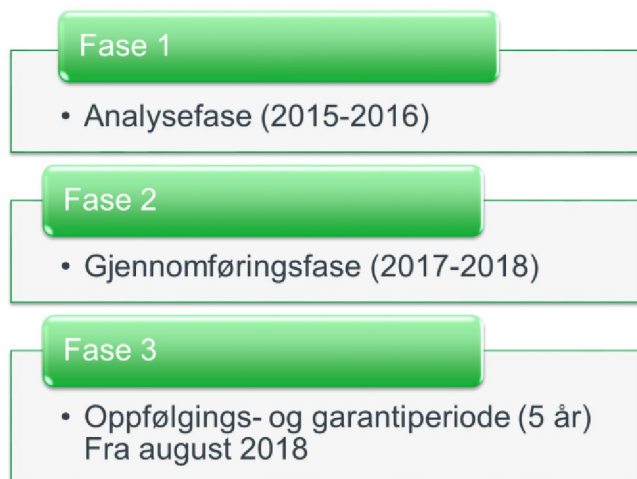
I tabellen over er tallene presentert i ulike bygningskategorier. Måleindikatoren viser normtall for ulike bygg som et intervallspenn. Dette spennet fremkommer utfra alder av bygget. Nyere bygg vil ha lavere energiforbruk. Spesifikt energibruk på Hagen skole og Li skole har systematisk gått ned siden byggene var nye grunnet god oppfølging, utbedringer og forbedringer i systemene utført av eget driftspersonell. Hagen skole har over flere år ligget under 100 kwh/kvm. Andre bygg som har positivt utvikling av forbruket er Sørli skole, Nygård barnehage og Døli pleie- og omsorgssenter.

Rådstua er et bygg som ligger høyere i forbruk enn tradisjonelle kontorbygg, da deler av bygget har døgnkontinuerlig drift. Det har vært iverksatt fler tiltak i bygget over tid og nå også ytterligere EPC-tiltak.

For Døli pleie- og omsorgssenter har det blitt iverksatt flere EPC-tiltak utover utskifting av ventilasjonsanlegg og etablering av grunnvarme som har medført at forbruket har gått ned.

EPC-prosjektet:

EPC-prosjektet (Energy Preformance Contracting/Energisparekontrakt) består av følgende 3 faser:



Eksempler på fysiske tiltak i bygningsmassen er:

- Luft/luft varmepumper
- Luft/vann varmepumper
- GEO-energianlegg
- Ventilasjonsanlegg og vifter
- Utskifting av lysarmaturer til LED
- EOS – energioppfølgingssystem og konsulentstyrt overvåking
- Utskifting av bygningsdeler som dører og vinduer
- Driftsoptimalisering
- Kurs i EOS og drift av varmeanlegg for driftsoperatører

Prosjektet er nå i fase 3, dvs garantiperioden. I denne fasen følger vi opp energiforbruket sammen med EPC-konsulenten. Målet på årsbasis er å spare:

- 3,9 GWh (energibesparelse)
- 838 kW (effektreduksjon)

Vi har mottatt en foreløpig årsrapport for 2018 (mai-des) fra EPC leverandør som viser en energibesparelse på ~2 GWh og effektreduksjon på 815 kW. Dette tilsvarer henholdsvis 83,3 % og 104,9 % av beregnet energibesparelse og effektreduksjon. Den beregnede energibesparelsen er for et helt år. Det jobbes sammen med EPC-leverandøren om å komme frem til en omforent årsrapport for 2018.

Energioppfølging (EOS):

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

Energioppfølgingen er en viktig del av energi- og miljøarbeidet i foretaket. Det benyttes ett web-basert energioppfølgingssystem (EOS) ukentlig til oppfølging av energiforbruket i

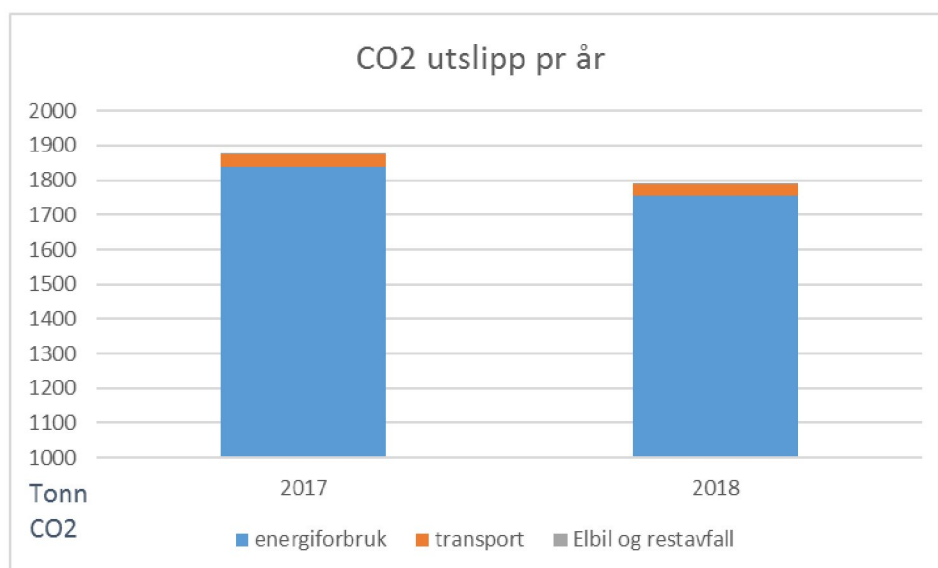
alle yrkesbyggene. Dette systemet gjør det enklere å følge opp avvik i energibruk. Tiltak iverksettes umiddelbart etter at avviket er detektert og årsak funnet.

Fornybar energikilder:

I dag er det syv anlegg som har etablert jordvarmeanlegg, Hagen skolen, Li skole, Ulvefaret 119, tilbygget på Sørli skole, Rotnes Kirke, Kulturverket Flammen og Døli pleie- og omsorgssenter. De kommende byggeprosjektene Nittedal u-skole og felles barneskole i Hakadal får tilsvarende jordvarmeanlegg.

Klimaregnskap - CO2 utslipp pr år:

Energiforbruket i bygningsmassen er den parameteren som har høyest effekt på foretakets CO2 utslipp. Alene utgjør energiforbruket 98 % av det totalte CO2 utslippet. Utgifter til transport som diesel og bensin utgjør 1,77 % og resten av CO2-utslippet er fra restavfall kjørte km med el-bil.



CO2 utslippet er redusert med 88 tonn fra 2017.

Rammeavtale for kjøp av kraft:

Nedre Romerike Innkjøpsråd har de siste fire årene hatt avtale med Hafslund om forvaltning av kraftprisen. Kraftprisen utgjorde i 2018 ca. 40% av total strømkostnad. Avtalen var ute på anbud i 2018 for fire nye år og Hafslund ble valgt.

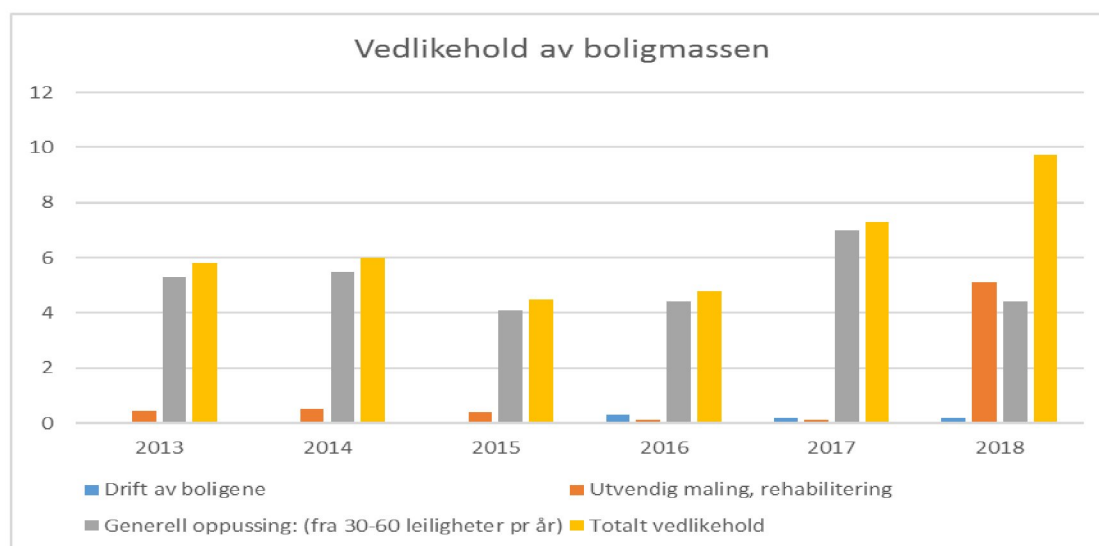
Avtalen omfatter ikke nettleien, som utgjorde ca. 60% av den totale strømkostnaden.

Basert på faktisk fakturert kwh. og faktisk fakturert kostnad i 2018 betalte vi kr. 0,49 pr. kwh. nettleie og kr. 0,33 pr. kwh. kraft. I porteføljerapport fra Hafslund er gjennomsnittlig markedspris pr. 31.12 kr. 0,42 pr. kwh. Basert på den informasjonen kunne foretaket hatt en høyere strømkostnad tilsvarende ca. 1,2 mill. kr. uten avtalen.

Vedlikehold av boligene:

Det gjennomføres årlig vedlikehold i boligene. Det er mange av leilighetene som har store behov for oppussing. For disse leilighetene må kjøkken, bad og elektriske anlegg oppgraderes til dagens standard og lovkrav. Både periodisk utvendig vedlikehold og innvendig vedlikehold utføres i forbindelse med at leieforholdet utløper. Det er utført vedlikehold av ulik størrelse i 31 boliger. Det er gjennomført utvendig rehabilitering av 11 boenheter av totalt 18 i Brennakollen, hvor 7 stk også er malt om utvendig. Tak er tekket om i en –mannsbolig og i en tomannsbolig. Det er utført utvendig maling en 8-mannsbolig og en 2-mannsbolig. Det er totalt rehabilitert 6 stk bad og 6 leiligheter er totalt rehabilitert. I tillegg har vi utført mange små og mellomstore oppdrag i en rekke andre boliger i løpet av året. Omfang og nivå på vedlikeholdet fremkommer i tabellen under.

Det er også utført forskjellige type arbeider på eiendommene som ikke er oppussing. Vi har byttet batterier i alarmanlegg, byttet takstein, byttet lås/nøkler, rettet opp etter vannlekkasjer samt utbedret etter skader/feil og mangler.



Kjøp og salg og oppfølging av eiendommer:

I tabellen under følger en oversikt over eiendommer som ble kjøpt eller solgt gjennom 2018.

Aktivitet	Status og fremdrift
Kjøp av boliger til vanskeligstilte	Det er kjøpt 5 leiligheter- en toroms, tre firerom og en femroms for kr 15,6 mill inkl fellesgjeld.
Tilskudd fra husbanken	Kjøp av leiligheter kan kvalifisere for tilskudd fra husbanken. Det er innvilget 2, 1 mill, som utgjør ca 14 %. Nivået har sunket fra ca 20%, som skyldes omlegging av tilskuddsordningen.
Erverv av eiendom til sentrumsformål	Forhandlingene med grunneierne er satt på vent. Partene avventer regulering av sentrumsarealene.

Utbyggingsavtaler	Foretaket har vært involvert i forhandlinger tilknyttet utbyggingsavtaler, slik som Kvernstujordet mv.
Utbygging av Elvetangen	Det er fremforhandlet avtale med Hakadal Idrettslag om kjøp av nødvendig grunn til utbyggingen av Elvetangen. Gjennomført kjøp av 3 boliger. Det er også igangsatt erverv av andre tomter nødvendig for realiseringen av utbyggingen – realiseres i 2019.
Boligmelding	Boligmeldingen ble vedtatt i juni 2018. I denne prosessen har foretaket bidratt faglig, men har ikke hatt regien på boligmeldingen.
Gjengsleie	Boligmeldingen legger til grunn at kommunen bør fastsette husleie etter gjengs leie. Avklaring om evt. innføring av gjengs leie forventes foreligge i 2019.
Re-lokalisering av kommunalteknisk drift	Komtek flyttet til Brennavn 20 B på Skytta. Det er inngått 10-års kontrakt med oppstart 1.9.18. Lokalene er tatt i bruk.
Revisjon av kommuneplan	Foretaket har deltatt i samarbeid med sektoren i prosessen.
Klima- og energiplan	Foretaket har deltatt i samarbeid med sektoren i prosessen.
Klimanøytral kommune	Kommunens bygg skal som minimum tilfredsstillende de krav som settes i klima- og energiplanen.
Strategiske kjøp	Kommunen har deltatt i budgivning om kjøp av eiendom på Kjul, men valgte å avstå da konkurrerende bud ble for høye.
Kjøp	Det er inngått avtale om kjøp av ca 30 daa til bygging av ny Slattumhall – kjøpesum kr 1,5 mill.
Aktuelle eiendommer for salg	Holm barnehage er ikke aktuell for kommunale formål, og vil bli solgt i 2019 etter gjennomført fradeling. Utredning om etterbruk og salg av Kirkeby og Hagen er igangsatt i 2018. To boligeiendommer (Solberg terrasse 24b og Tumyrvn 15), som ikke egner seg for kommunal bruk er vurdert som salgsobjekter, og planlegges realisert i 2019.
Inn – og utleie av tomtegrunn	Foretaket gjennomfører utleie av kommunal tomtegrunn til anleggs-/ parkeringsareal mv. Tilsvarende ved innleie av arealer for kommunal bruk.
Rettigheter og avtaler vedr kommunal eiendom	Foretaket har som grunneierrepresentant inngått avtaler med private og foreninger om eiendomsrettigheter tilknyttet kommunal eiendom.

Kommuneskogen:

Jensrudveien (skogsbilvei der kommunen er deleier ca. 52%) ble oppgradert med 1007 mtr. samt nybygd 110 mtr. Det betyr at den er hevet til veiklasse 3, som tilfredsstiller kravene til dagens tømmerbiler. Kostnadene ble dekket av skogfond og tilskudd. Avtale om skogbestyring var på anbud i 2018 og ny avtale gjeldende fra 01.01.2019 – 31.12.2022 ble inngått med Viken Skog SA.

Kommuneskogen Hogst/Ungskogpleie:

	Avvirkning sagtømmer m ³	Avvirkning massetømmer m ³	Energi m ³	Tynningshogst (av total h) m ³	Ungskogpleie antall dekar	Planting gran/stk.
2015	1403	403	96		115	6600
2016	1472	494	105		117	16800
2017	1885	660	120	0	72	6100
2018	1110	490	55	0	87	14250

De ulike hogsuttakene er differensiert ut fra ulik kvalitet på tømmeret. Sagtømmer er det virke med høyest kvalitet og går til sagbruk som skjærer materialer. Massevirke benyttes til papir/celluloseindustri og blir til papir av forskjellige kvaliteter, i tillegg til en del biprodukter. Energivirke er virke som flises opp og går til biorensaneanlegg. Det årlige hogstkvantum er fastsatt ut fra en årlig skogbruksplan. Planting av ny skog og stell av ungskog er med på å sikre den fremtidige produksjonen i kommuneskogen.

3. Sammenligning

For å vurdere kvalitet og kostnadsnivå på tjenestene gjennomføres det sammenligninger med kommuner i FOBE-nettverket og kommunegruppe 13. Snitttallene som fremkommer i diagrammene under er gjennomsnittstallene for kommunene som sammenlignes.

3.1. KOSTRA-rapportering

Sammenligninger er fremstilt ved å presentere de foreløpige KOSTRA-tallene som ble offentliggjort 15.mars for areal, forvaltning, vedlikehold, drift, renhold og energi. Dette er presentert i ulike tabeller under. Endelige KOSTRA-tall er først klare i juni.

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

Styringsindikator	Moss	Sarpsborg	Asker	Sørums	Fet	Rælingen	Lørenskog	Skedsmo	Nittedal	Ringerike	Snitt i nettverket	K.gr.13
Prioritering												
Netto driftsutg. til eiendomsforvaltning per innbygger	4 749	4 487	6 419	5 733	5 396	4 676	6 194	5 402	4 982	.	5 337	5 435
Andel av samlede netto driftsutgifter	8,4	7,8	10,4	10,8	9,7	9,0	12,6	9,9	8,8	.	9,7	8,9
Dekningsgrad												
Samlet areal i kvadratmeter per innbygger	3,6	4,2	4,9	4,6	3,6	5,0	4,3	4,7	3,6	.	4,3	4,9
Produktivitet												
Samlede driftsutg. til eiendomsforvaltning per kvm (BTA)	1 432	1 127	1 360	1 312	1 502	1 030	1 423	1 188	1 462	.	1 315	1 057
Utgift til Forvaltning av eiendommer per kvm (BTA)	99	37	81	58	67	111	63	44	89	.	72	55
Utgift til Vedlikehold per kvm (BTA)	197	109	131	91	56	47	178	132	385	.	147	100
Utgift til Drift per kvm (BTA)	754	604	546	447	743	432	608	606	639	.	598	515
Herav Energikostnader per kvm (BTA)	139	143	117	120	137	91	123	127	135	.	126	117
Herav Renholdskostnad per kvm (BTA)	162	175	132	128	252	122	166	181	165	.	165	154

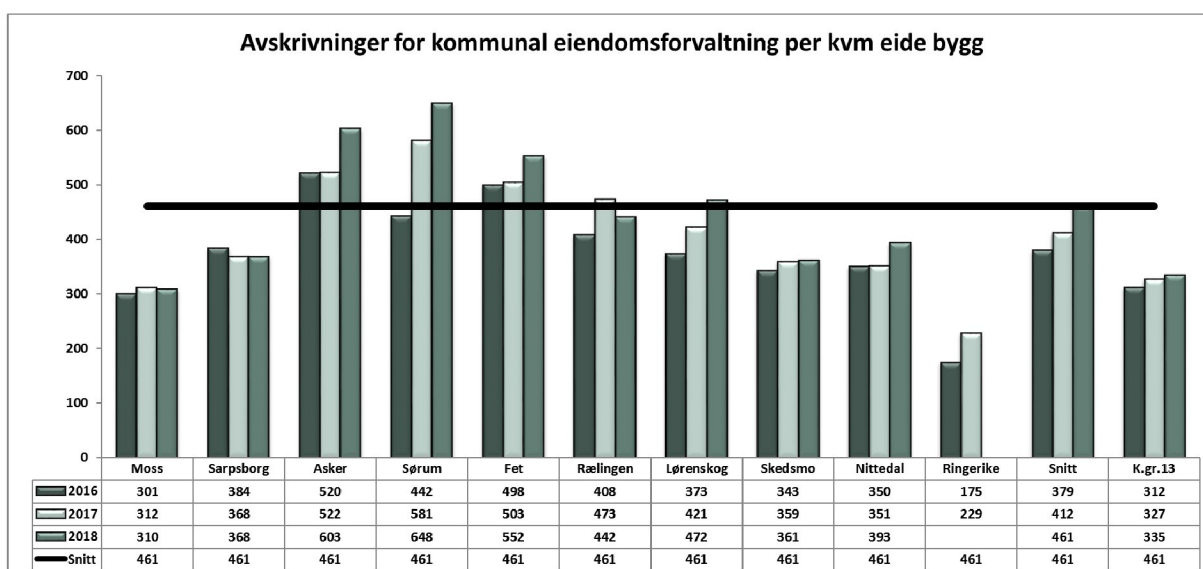
Styringsindikatoren prioritering i tabellen over påvirkes av:

- Andel av kommunens tilgjengelige midler
- Prioritering politikere/kommune administrasjon
- Kommuneøkonomi

Styringsindikatoren dekningsgrad i tabellen over påvirkes av:

- BTA
- Folketetthet
- Arealeffektivitet

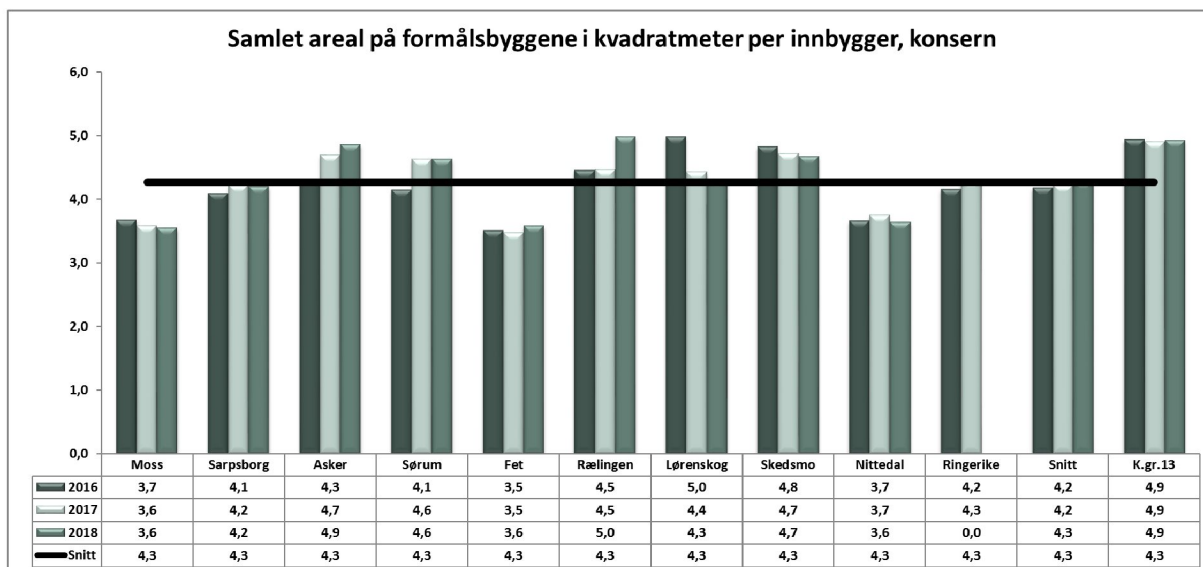
Styringsindikatoren produktivitet i tabellen over sier noe om effektivitet.



Avskrivning av kulturhuset er aktivert og Nittedal u-skole er totalt nedskrevet i 2018. Avskrivninger utgjør totalt en andel på 25 % av samlede utgifter til eiendomsforvaltning.

Sammenligning av areal:

Nittedal ligger generelt lavt i areal for de fleste KOSTRA-funksjonene i forhold til sammenlignbare kommuner og Kgr 13, slik diagrammet under viser. Spesielt ligger Nittedal lavt i areal til førskolearealer per innbygger 1-5 år. Det har trolig sin forklaring i at kommunen har få kommunale barnehager og at andel private barnehager er høy i Nittedal.



Nøkkeltall for samlet areal er pr kvm eid og leid areal

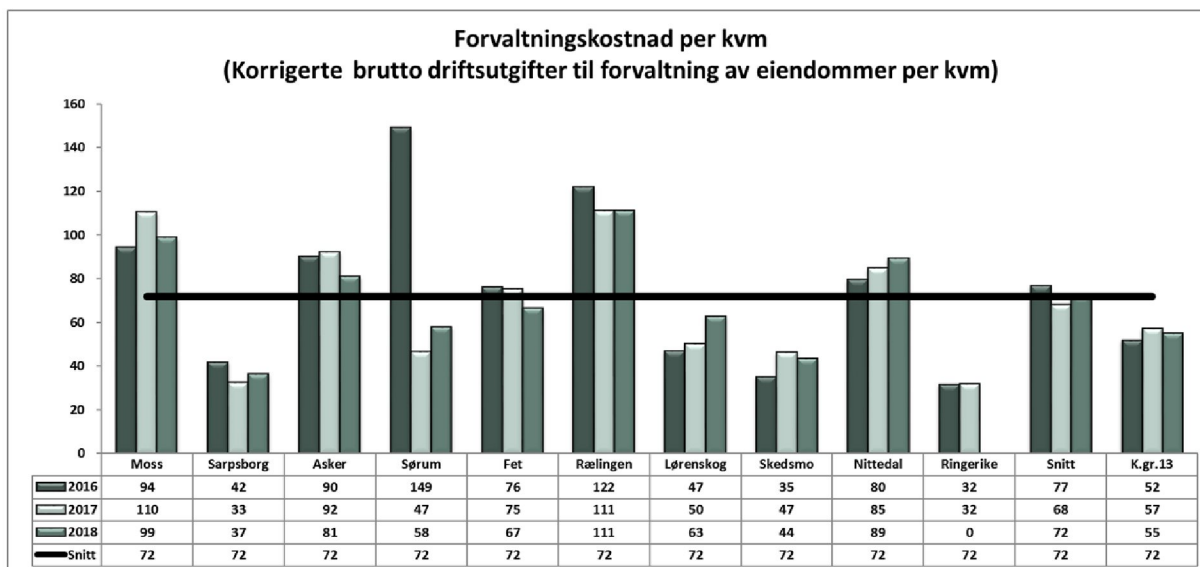
Sammenligning av kostnader:

I figurene under er det tatt ut KOSTRA-tall for forvaltning, vedlikehold, drift, renhold og energi. Utgifter til energi tar ikke hensyn til at kommunene ligger i ulike klimasoner med ulike gjennomsnittstemperaturer. SSB informerer om at ikke alle kommuner har tatt i bruk ny lønnsart for renhold som medfører at sammenligningsgrunnlaget for renholdsutgiftene er noe begrenset.

Endringer i areal som påvirker KOSTRA:

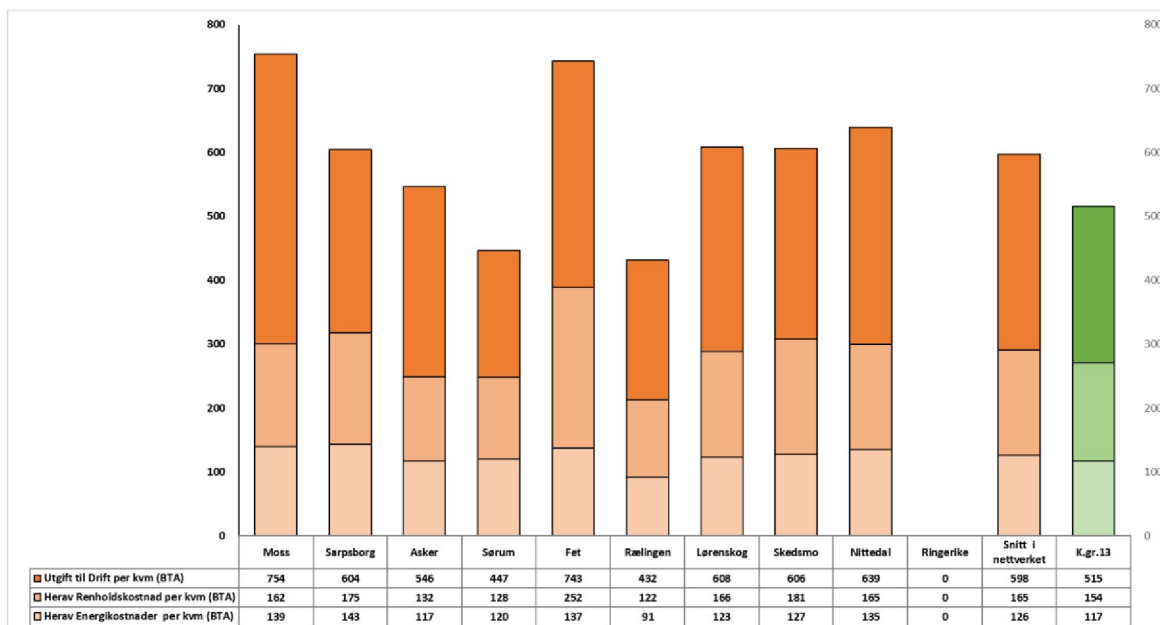
Riving av Nittedal u-skole (eid areal) erstattet av modulskole og modulbarnehage som leid areal. KOSTRA tar ikke med leid areal når produktivitet vurderes innenfor vedlikehold, drift, renhold og energiforbruk pr kvm. Kostnader til forvaltning vurderes i forhold til både leid og eid areal.

Effekten er at eid areal er redusert med 5 586 kvm og erstattet med tilsvarende leid areal. Dette gir utslag ved at nøkkeltallene blir høyere sammenlignet med forrige år.

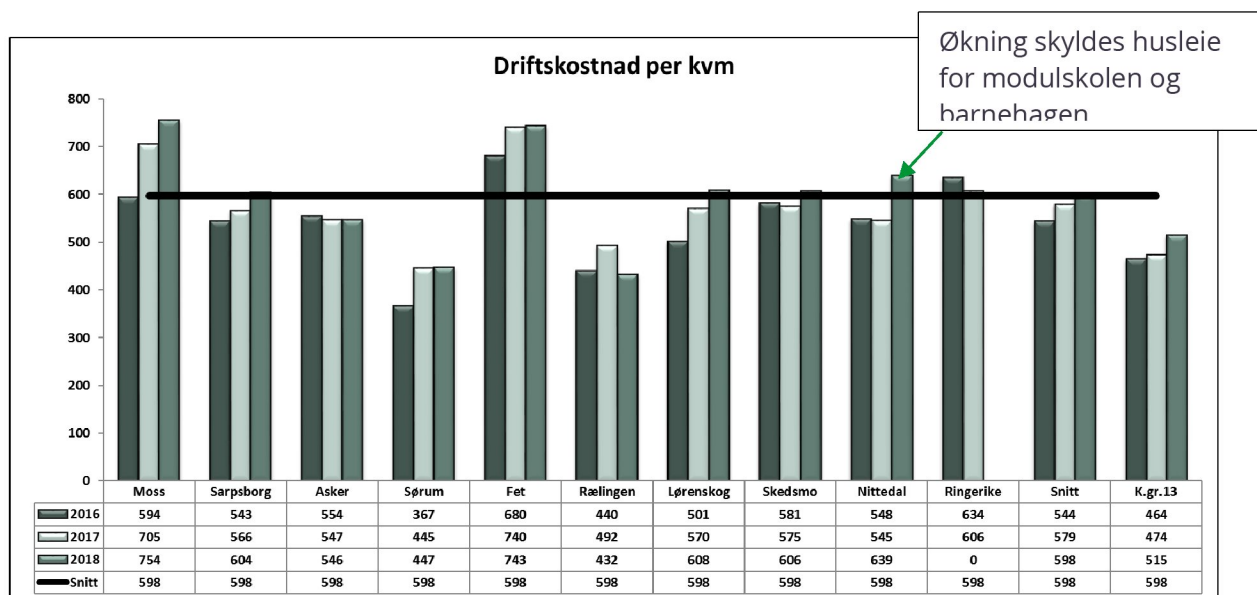


Nøkkeltall for forvaltningskostnader er pr kvm eid og leid areal

Forvaltningskostnadene for eiendomsforvaltningen føres noe ulikt fra kommune til kommune. Kommuner tolker ulikt om enkelte stillinger skal føres som forvaltning eller som drift. Organisering av eiendomsforvaltningen spiller også inn, kommunale foretak kjøper tilbake støttefunksjoner (HR, økonomi, IKT) fra kommunen som blir ført som forvaltningskostnader. Slike kostnader fremkommer i hovedsak ikke for kommuner som har organsiert eiendomsforvaltningen som en enhet i kommunen.



Driftskostnadene består av driftskostnader, renholdskostnader og energikostnader. Fordelingen fremkommer i grafen over.



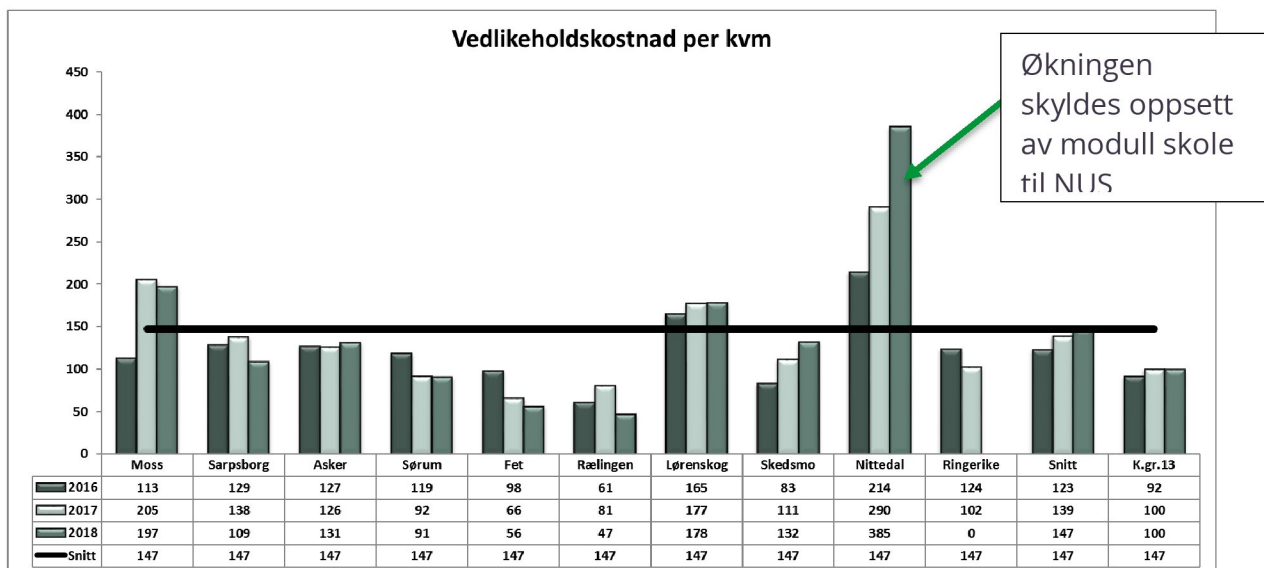
Nøkkeltall for driftskostnader er pr kvm eid areal

Økningen i totale utgifter til drift skyldes at budsjettet for husleie til modulsolen på NUS, fire nye klasserom til Rotnes skole og en ny 5-avd barnehage på Tumyrhaugen er ført på drift. Dette utgjør 3.8 mill kr i 2018. Dette er ca ½-års effekt.



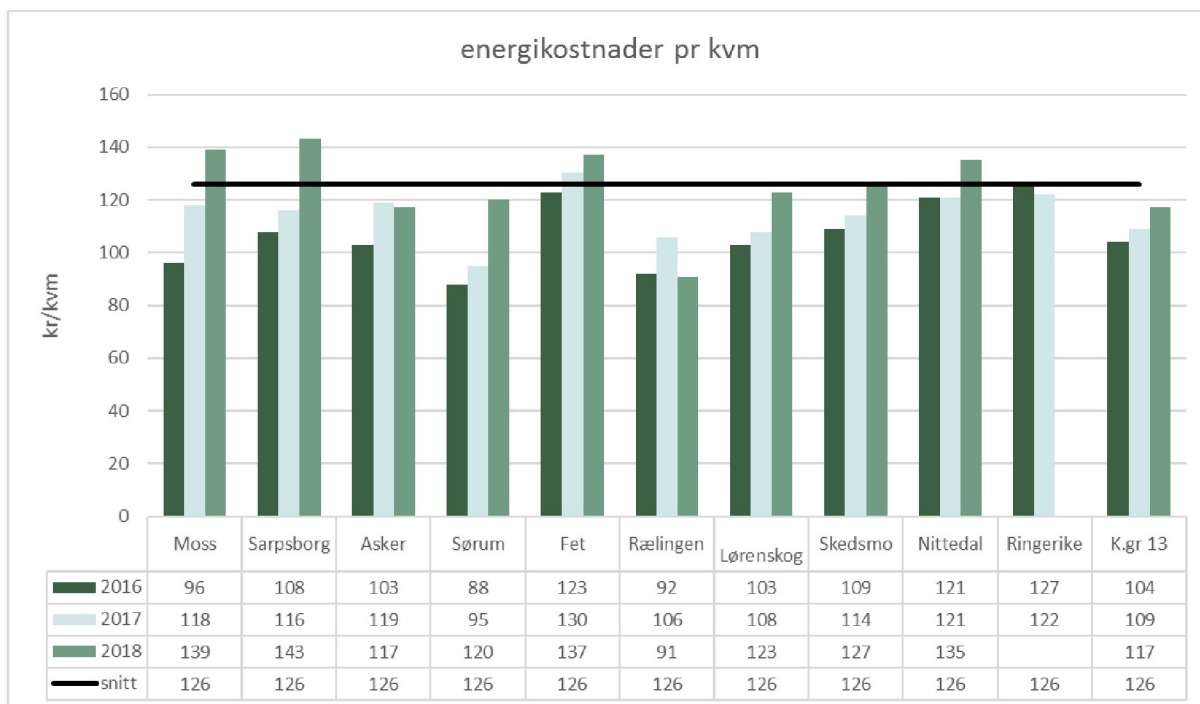
Nøkkeltall for renholdskostander er pr kvm eid areal

Gjennom 2018 har det vært en effektivisering av renholdstjenesten som ikke fremkommer i tabellen over pga forholdet mellom eid og leid areal. Nøkkeltallet er reelt lavere enn nivået som fremkommer i tabellen over.



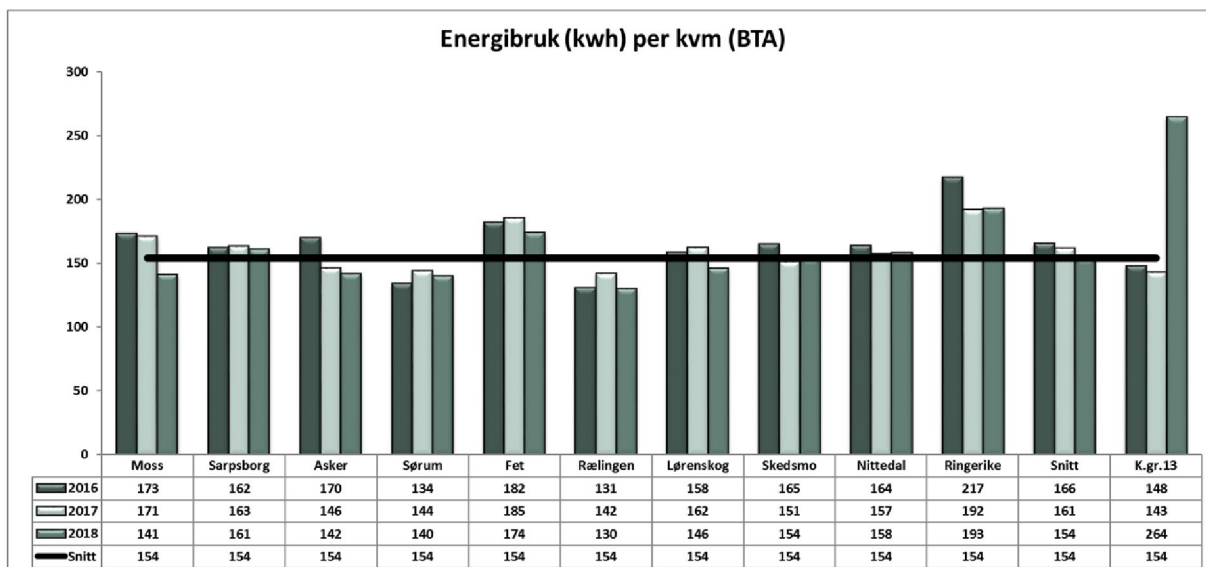
Nøkkeltall for vedlikeholdskostnader er pr kvm eid areal

I 2018 ble det avsatt 7.5 mill kr for å sette opp en modulscole til Nittedal u-skole og fire nye klasserom til Rotnes skole. Dette er ført i regnskapet som vedlikehold. Dette gir et solid utslag i nøkkeltall for vedlikehold, se tabellen over. Ved å korrigere for dette og korreksjon for redusert eid areal, er nøkkeltall for vedlikehold for 2018 på samme nivå som for 2017.



Nøkkeltall for energikostnader er pr kvm eid areal fra 2018.

Avviket fra 2017 til 2018 skyldes at frem til 2017 beregnet KOSTRA nøkkeltall for eide og leide areal, fra 2018 beregnes nøkkeltall for eid areal. Denne effekten har gitt utslag for alle kommunene i diagrammet over. Kostnader til energi må ses i sammenheng med energibruk (kwh) i bygningsmassen. Tallene er ikke temperaturkorrigerte, men som det fremkommer i tabellen under er forbruket redusert.



Nøkkeltall for energibruk er pr kvm eid areal

4. Resultater – Utbygging



Det rapporteres for investeringsaktiviteter gjennomført av Nittedal-Eiendom KF i 2018. Det rapporteres på de prosjekter som er vedtatt i handlingsplan 2018, og for prosjekter som er overført fra foregående handlingsplaner. Tabellene viser aktivitetsstatus for investeringer i Nittedal-Eiendom KF, basert på handlingsplan vedtatt for 2018-2021.

Tabell: Vedtatt investeringsplan for Nittedal-eiendom KF - handlingsplan 2018-2021

Investeringsplan Nittedal-eiendom KF (kr)	2018	2019	2020	2021	Sum 2018-21
Oppvekst og utdanning					
Skolebehovsplan - ny barneskole i Hakadal	35 000 000	171 000 000	100 600 000		306 600 000
Svømmehall ved barneskole i Hakadal	11 000 000	55 000 000	31 500 000		97 500 000
Idrettshall ved barneskole i Hakadal	8 100 000	40 000 000	23 175 000		71 275 000
Flomvoll Elvetangen	3 080 000				3 080 000
Skolebehovsplan - ny Nittedal ungdomsskole	32 000 000	151 500 000	82 000 000		265 500 000
Varmtvannsbasseng Nittedal ungdomsskole	3 500 000	17 000 000	8 900 000		29 400 000
Skolebehovsplan - ny Rotnes skole	1 500 000	8 000 000	74 900 000	138 000 000	222 400 000
Idrettshall Rotnes skole	200 000	1 000 000	6 800 000	16 300 000	24 300 000
Barnehageplan - midlertidige lokaler Tumyrhaugen	4 875 000				4 875 000
Barnehageplan ny Tøyen barnehage (8 avd)		3 000 000	12 750 000	40 500 000	56 250 000
Barnehageplan - ny Bjertnes barnehage (8 avd)	400 000	2 000 000	15 400 000	37 000 000	54 800 000
Slattumhallen	15 000 000	69 000 000	8 000 000		92 000 000
Helse og velferd					
Etablering av demenskollektiv	1 500 000				1 500 000
Kjøp av leilighet for personalbase i nytt bokollektiv			1 000 000		1 000 000
Helsehus	20 000 000	103 000 000	103 000 000	33 815 000	259 815 000
Helsehus: Parkering, rivning og ombygging rådstua	6 400 000	35 900 000	19 900 000	16 000 000	78 200 000
Personalbase lokaler Skyttatunet/Bevregrasveien	2 550 000	350 000			2 900 000
Nittedal eiendom KF					
Årlige kjøp av boliger for utleie	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000	40 000 000
Universell utforming	700 000	700 000	700 000	700 000	2 800 000
Grunnerverv	20 000 000	5 000 000			25 000 000
Ladepunktstrategi for eksisterende bygg	1 000 000				1 000 000
Branntiltak-lukking av brannavik	6 000 000				6 000 000
Delsum investeringer Nittedal-eiendom KF	182 805 000	672 450 000	498 625 000	292 315 000	1 646 195 000

I tillegg til prosjekter finansiert i handlingsplanen 2018, rapporteres det på følgende aktiviteter i prosjekter som er finansiert gjennom budsjetter fra tidligere årstall eller på annen måte har fått tildelt budsjett ut over HP:

- Midlertidige klasserom på Rotnes skole (driftsbudsjett)
- Midlertidig skole for Nittedal ungdomsskole (driftsbudsjett)
- 33411 Påbygg Døli pleie- og omsorgssenter
- EPC (Enøkiltak i kommunale bygg i form av energi-sparetiltak med garanti)

Gjennom året er det rapportert fra investeringsprosjektene i månedlige rapporter til styret. Kommunestyret har fått rapporter via økonomirapporteringen, dvs 3 ganger i året.

1.1 Driftsaktiviteter

1.1.1 Midlertidig klasserom Rotnes skole

Prosjekt	Prosjektleder	Leveranse/kvalitet	framdrift	økonomi
Rotnes skole	Jan-Erik Söderberg			

Status Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse /kvalitet	<i>Tiltakets omfang er etablering av fire nye klasserom med tilhørende garderober og grupperom. Totalt 400 m² med midlertidig bygg. Innhold i midlertidige klasserom skal være iht. lover og regler. Bygget skal etableres iht. gjeldende tekniske byggeforskrifte.</i> Det er etablert fire nye klasserom på Rotnes skole som tilfredsstillende byggetekniske krav for midlertidige bygg. Den er i tillegg universelt utformet på 1 etasje. Leveranse er utformet og i samsvar med skolens ønsker.
Framdrift	<i>Midlertidige klasserom på Rotnes skal være ferdig 1. august 2018.</i> Tiltaket var klart til skolestart 20. august. Skolen er overtatt og tatt i bruk.
Økonomi	<i>Økonomisk ramme for prosjektet i HP 2018 – 2021 er 2.7 MNOK. Prosjektet har hatt ett overforbruk på ca. 0,2 MNOK (2,9 MNOK)</i>

1.1.2 Midlertidig skole for Nittedal u-skole

Prosjekt	Prosjektleder	Leveranse /kvalitet	framdrift	økonomi
Midlertidig u-skole NUS	Jan-Erik Söderberg			

Status/Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse /kvalitet	<i>Tiltaket er etablering av midlertidig skole for hele nittedal ungdomsskole. Midlertidig skole skal være i drift i perioden med bygging av ny permanent ungdomsskole.</i> <i>Bygget skal tilrettelegge for en akseptabel skole i driftsperioden, og være iht. til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler.</i> Utarbeiding av løsninger for midlertidig skole er gjort i samarbeid med bruker og løsninger som er valgt er omforent med skolen.
Framdrift	<i>Midlertidig ungdomsskole skal stå ferdig til 1. juni. 2018.</i>

	Mål om overtakelse 1. juni ble ikke nådd. Anlegget ble overtatt 26.juli og skolen ble tatt i bruk til skolestart iht. plan.
Økonomi	<i>Økonomisk ramme for 24 måneder fra 1. juli 2018 til 1. juli 2020 er 20,2 MNOK. 7,8 MNOK var avsatt til etablering av skolen.</i> Etablering er gjort 0,3 MNOK under avsatt budsjetttramme (total kostnad 7,5 MNOK).

1.2 Investeringsaktiviteter

1.2.1 Oppvekst og utdanning

1.2.1.1 Elvetangen Utbyggingen

Nittedal-eiendom KF har overtatt totalansvaret for Elvetangen-utbyggingen. Det betyr at i tillegg til bygging av skole, idrettshall og svømmehall, har foretaket også ansvaret for nyt kryss og veier, vann- og avløpsarbeider og trygg skolevei til ny skole på Elvetangen. Det er bygd opp en prosjektorganisasjon bestående av eksterne og interne ressurser som skal bidra til å gjennomføre et godt prosjekt.



Resultatmål:

Uttrykker mål for selve prosjektgjennomføringen

1. Kostnad

- Kostnadsramme 936 MNOK (P85)
- Styringsramme 877 MNOK(P50)
 - Hakadal SI 740 (hvorav 21 MNOK er tomteervervskost.)
 - Hakadal SF 137 (hvorav 4 MNOK er tomteervervskost.)

2. Tid

- Oppstart av anleggsarbeider skal starte senest mars 2019
- Skolen og idrettsanleggene skal være i bruk fra skoleåret 2021/22
- Alle utendørsanlegg skal være ferdig ila. høsten 2021

3. Leveranser

- 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. Et treningsbasseng tilsvarende dimensjoner som Libadet, tribuner og et opplæringsbasseng.
- Det skal bygges nytt utomhusområde for idrettsanlegg
- Det skal bygges nytt samferdselsanlegg iht. detaljreguleringsplan

Under følger rapporter fra begge delprosjektene.

1.2.1.1.1 Delprosjekt: Ny skole og idrettsanlegg i Hakadal - Hakadal SI

Prosjekt	Prosjektleder	Leveranse	Framdrift	Økonomi
32203 Hakadal barneskole og idrettsanlegg	Opak Torbjørn Rastad			

Status Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse /kvalitet	Skole og idrettsanlegg på Elvetangen. Prosjektet har gjennomført forprosjekt i samarbeid med samspillsentreprenørgruppe. Igangsetting bygging ble vedtatt av kommunestyret november 2018. Beskrivelser i byggeprogram er i tråd med besluttet vedtak.
Framdrift	<i>Skolen og idrettsanleggene skal være klar til drift fra skoleåret 2021.</i> Med bakgrunn i sak 90/18 – er det utarbeidet en justert framdriftsplan basert på at skolen og innendørs idrettsanlegg skal være i drift fra skoleåret 2021/22. Arbeidene på tomten starter februar/mars 2019.
Økonomi	<i>Styringsrammen for byggeprosjektet er 719 MNOK.</i> Utarbeidet forprosjekt og målsum er iht. estimert styringsramme.

1.2.1.1.2 Delprosjekt Elvetangen: Samferdselsprosjekt - Hakadal SF

Prosjekt	Prosjektleder	Leveranse	Framdrift	Økonomi
36370 Elvetangen samferdsel	HRP Kirsten Sannerhaugen			

Status Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse /kvalitet	Ny adkomst til Elvetangen skal ivareta behov for bedret kapasitet og trafiksikkerhet til Elvetangen, og er en forutsetning for etablering av barneskole på området. Detaljereguleringsplan for krysset er vedtatt og det jobbes

	videre med byggeplan for tiltaket. Byggeplan skal godkjennes av Statens vegvesen.
Framdrift	Det er lagt opp en fremdriftsplan basert på de rekkefølgekrav som er styrende for framdriften i prosjektet med bygging av ny skole i Hakadal. Forventet byggestart 4. kv. 2019. Prosjektet skal være ferdig til overtakelse av skoleprosjektet.
Økonomi	<i>Styringsramme for prosjektet er på 133 MNOK.</i> Pådraget til prosjekterende har vært høyere enn estimert. Foreløpig varsles det ikke om at økonomi er truet.

1.2.1.2 Ny Nittedal Ungdomsskole

Prosjekt	Prosjektleder	Leveranse	Framdrift	Økonomi
32218 Ny Nittedal ungdomsskole	OPAK: Jarle Svanæs			

Status Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse /kvalitet	Det skal bygges en ungdomsskole med utomhusområder til 550 Elever. Det skal bygges svømmeanlegg med ett terapibasseng og tilhørende garderober. Bygget skal gi gode og funksjonelle læringsarenaer i grønne omgivelser for elevene. Nytt terapibasseng skal øke trivsel og helse i kommunen. Gamle NUS ble revet sommeren 2018, og de ble startet på bygging av nye skole fra høsten 2018. Beskrivelser og prosjektering er i tråd med beslutning av skolebehovsplan og handlingsplaner.
Framdrift	Skolen skal være klar til drift fra skoleåret 2020. Overtakelse bygg er avtalt til 29.05.2020. Prosjektet har hatt forsinkelser i grunnarbeidene og uten forsering av arbeider vil ikke byggeprosjekt være ferdig til skolestart.
Økonomi	Styringsrammen til prosjektet er på 349 MNOK. Prosjektets reserver er presset som følge av utfordringer knyttet til seismiske laster (antydte tillegg 15 MNOK). Endelig oversikt over konsekvenser er ikke avklart.

1.2.1.3 Flomvoll ved Hakadal ungdomsskole

Prosjekt	Prosjektleder	leveranse/kvalitet	framdrift	økonomi
----------	---------------	--------------------	-----------	---------

Flomvoll	Jan-Erik Söderberg			
-----------------	-----------------------	--	--	--

Status/Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse /kvalitet	<i>Etablering av flomvoll for sikring av en 200 års flom med klimapåslag på Elvetangen i samarbeid med NVE.</i> <i>Flomvollen ved Hakadal u-skole har vært planlagt over flere år og det har vært en utfordring i forhold til finansiering og gjennomføring fra NVE sin side.</i> Flomvoll med pumpestasjoner er etablert iht. prosjektert underlag. Prosjektet har hatt en personskafe ifb. med gjennomføringen.
Framdrift	<i>Flomvollen skal stå ferdig til 1. juni. 2018.</i> Flomvoll var tett og pumper operative til 1. juli 2018. Overtagelse pumpestasjoner var 18. oktober 2018. Overtagelse flomvoll kommer i slutten av april 2019. Overtakelse utsatt pga. snøforhold.
Økonomi	<i>Økonomisk ramme for prosjektet er på 16.9 MNOK (kommunens andel av prosjektet)</i> Prognose for prosjektet er 12,2 MNOK. 4,7 MNOK under styringsrammen til prosjektet.

1.2.1.4 Midlertidig barnehage Tumyrhaugen

Prosjekt	Prosjektleder	leveranse/kvalitet	Resultatmål framdrift	Resultatmål økonomi
BHG Tumyrhaugen	Jan-Erik Söderberg			

Status Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse /kvalitet	<i>Det er planlagt å rive dagens Nittedal ungdomsskole sommeren 2018, hvor også Bjertnes barnehage er lokalisert. Ny skole skal stå klar til skoleåret 2020/21. For å kompensere for bortfallet at Bjertnes barnehage, etableres det en midlertidig barnehage på Tumyrhaugen. Barnehage bygges som en 5. avd. barnehage for å ta forventet behovsøkning i området (KST 111/17).</i> <i>Midlertidig barnehage skal tilfredsstille kraven til TEK 10 og kraven til barnehage i drift.</i>

	Barnehage er levert iht. avtale med leietaker.
Framdrift	<i>Midlertidig barnehage skal iht. kontrakt være ferdig 1. juni.</i> Barnehagen ble overtatt dagen før oppstart barnehageår. Dette var ca. 2 mnd. etter avtalt framdrift. Ved overtakelse var det mangler på uteanlegg, noe som gjorde at barnehagen ikke kunne bruke anlegget ute.
Økonomi	<i>Økonomisk ramme for prosjektet i HP 2018 – 2021 er 11.875.000,- inkl. leiekostnader. Selve byggeprosjektet hadde en økonomisk ramme på 4,9 MNOK.</i> Inngått leieavtale med utleier ligger under budsjettetert leie. Prognose for etablering av prosjektet ligger over økonomisk ramme med ca. 0,5 MNOK. Ut over prognose mener byggherre å ha krav på 0,4 MNOK i døgnbøter som følge av forsinket leveranse, dette kravet er omtvistet og dermed uavklart.

1.2.1 Idrettshall søndre- Slattumhallen

Prosjekt	Prosjektleder	Leveranse	Framdrift	Økonomi
32511 Slattumhallen	Stein Mortensen			

Status	Mål og redegjørelse for status
Resultatmål	
Leveranse /kvalitet	<i>Leveranse iht. idrettsrådets utredning. I tillegg til utvidelse av basishall KST sak 6/19 – rammer for Slattumhallen</i> Arbeid med programmering av Slattumhallen vil bli basert på disse rammene.
Framdrift	<i>Kontrahering av entreprenør for flerbrukshall i Søndre Nittedal skal være i løpet av 4. kv 2019 med forventet overtakelse årsskiftet 21/22.</i> Prosjektet rapporterer framdrift ift. sak 6/19 og er på plan ift. dette.
Økonomi	<i>Budsjettramme er 150 MNOK.</i> Budsjettet er besluttet som verbalsak i HP2019-22 og er stramt. Videre arbeider i forprosjekt vil vise om prosjekteringsgruppen klarer å bearbeide løsning ned mot vedtatt ramme.

1.2.2 Helse og velferd

1.2.2.1 Demenskollektiv

Prosjekt	Prosjektleder	leveranse/ kvalitet	framdrift	økonomi
Demenskollektiv	Jan-Erik Söderberg			

Status/Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse /kvalitet	<i>Det skal etableres ett fellesrom pr. år (totalt 3 stk.) til demenskollektiv på Skytta bo- og servicesenter. Rom ombygges tilsvarende det fellesrom som ble ferdigstilt i desember 2014.</i>
Framdrift	<i>Det er budsjettert med 1,5 MNOK i HP18 (totalt 4,5 MNOK), for etablering av det siste kollektivet.</i> Prosjekt med siste fellesrom er ikke påstartet. Oppdragsgiver (Sektor for Helse og velferd) har varslet en utsettelse og prosjektet vil ikke bli startet opp før tidligst 2019.
Økonomi	<i>Økonomisk ramme for siste fellesrom er 1,5 MNOK.</i> Prosjektet forventes løst innenfor rammen.

1.2.2.2 Personalbase Bevregrasveien

Prosjekt	Prosjektleder	leveranse/ kvalitet	framdrift	økonomi
Personalbase Bevregrasveie	Jan-Erik Söderberg			

Status/Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse /kvalitet	<i>Bofellesskapet, Bevregrasveien 1, har plassproblemer for personale. Dette har ført til etablering av midlertidige løsninger. Ved tilsyn fra Arbeidstilsynet ble det avdekket flere avvik på personalarealene.</i> <i>Det skal tilfredsstillende personalbase i tilknytning bofellesskapet. Bygget skal tilfredsstillende krav til HMS og arbeidsmiljø som stilles for arbeidstakerne.</i> Det er ikke funnet egnet tomt for lokasjon av base. Det ses på mulighet for å bruke eksisterende leilighet i boenhet for å etablere tilfredsstillende krav til arbeidsmiljø
Framdrift	<i>Planlagt ferdigstilling årsskifte 2018/19.</i> <i>Frist for utbedring av pålegg fra Arbeidstilsynet er 1.9.2019</i>

	Det har vært utfordringer med anskaffelse av tomt for tiltaket. Noe som har gjort at prosjektet ikke er kommet i gang. Nytt alternativ er å avvente at det blir ledig lokale i bofellesskapet og at dette bygges om til personalbase. Arbeidstilsynet er varslet om forsinkelse, og det er bedt om utsatt frist for utbedring av pålegg til 1.7.2020
Økonomi	Det ble budsjettert med en investeringskostnad på 3,5 MNOK, hvorav 0,6 MNOK er fra budsjett i 2015. Budsjettramme ble øket med 0,5 MNOK i hp19 til totalt 4,0 MNOK. Det forventes at prosjekt kan løses innenfor vedtatt ramme.

1.2.3 Nittedal-eiendom KF prosjekter

1.2.3.1 Årlig kjøp av boliger for utleie

Prosjekt	Prosjektleder	leveranse/ kvalitet	framdrift	økonomi
Kjøp av boliger	Morten Bakjord			

Status/Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse/kvalitet	Øke antallet kommunale boliger i kommunen. Kommunen eide ved årsskiftet 2017/2018 ca. 240 boliger. Behovet for mindre leiligheter er redusert ved inngangen til 2018. Hovedårsaken er redusert antall flyktninger. Boligkontoret melder nå inn behov for kjøp av større boligenheter, og har avstemmt behov for typer og antall kvartalsvis gjennom året. Det er kjøpt fem boliger i 2018.
Framdrift	
Økonomi	Økonomisk ramme er i HP18 er 10 MNOK. I tillegg er det overført 15 MNOK fra tidligere år. Totalt 25 MNOK. Det er kjøpt og pusset opp boliger for 15 MNOK i 2018.

1.2.3.2 Universell utforming

Prosjekt	Prosjektleder	leveranse/ kvalitet	framdrift	økonomi
----------	---------------	------------------------	-----------	---------

UU				
----	--	--	--	--

Status/Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse/kvalitet	Det er utarbeidet tiltakslistene for alle kommunale bygg. Tiltakslistene vil bli integrert opp mot vedlikeholdsplanene til Eiendomsforetaket, og vil danne grunnlag for eventuelle justeringer i behov for prosjektmidler. Foretaket har ikke kommet i gang med gjennomføring av tiltak som er beskrevet i tiltakslistene.
Framdrift	Foretaket har ikke kommet i gang med gjennomføring av tiltak som er beskrevet i tiltakslistene.
Økonomi	Økonomisk ramme er i HP18 er 0,7 MNOK

1.2.3.3 Grunnerverv

Prosjekt	Prosjektleder	leveranse/kvalitet	framdrift	økonomi
Grunnerverv	Morten Bakjord			

Status/Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse/kvalitet	<i>Eiendom er sentralt i kommunens produksjon av velferdstjenester og i samfunnsutviklingen. Gjennom fremskaffelse av riktige og effektive lokaler og effektiv forvaltning og utvikling av fast eiendom bidrar virksomheten til verdiskapning. Eiendomsutvikling vil også være katalysator og strategisk virkemiddel i sentrum-, steds- og boligutvikling.</i> Det er gjennom året anskaffet tomter til flerbrukshall i søndre, strategiske tomter i Nittedal, tomter til skoleformål iht. skolebehovsplanen og innløsning av boliger og tomter ifm. utbygging på Elvetangen.
Framdrift	
Økonomi	<i>For 2018 er det etter budsjettjustering i mai avsatt 22,7 MNOK til å gjennomføre tomtkjøp mv.</i> <i>Det er i perioden anskaffet tomter og eiendommer for 10 MNOK.</i>

1.2.3.4 Ladepunktstrategi for eksisterende bygg

Prosjekt	Prosjektleder	leveranse/kvalitet	framdrift	økonomi
UU				

Status/Resultatmål	Mål og redegjørelse for status
Leveranse /kvalitet	<i>Flere kommunale tjenester har varslet om behov for ladepunkter til bilpark. Spesielt ser sektor for Helse og velferd har signalisert behov for ladepunkt i forbindelse med hjemmetjenesten og institusjonene, da de har 13 tjenestebiler som har lademulighet.</i> <i>Tjenesten har kalkulert inn en besparelse av 20 % drivstoff utgifter for biler med lademulighet. Forutsetningen for besparelse er at det er tilgjengelige ladepunkter.</i> Det er i perioden ikke kommet bestillinger på ladestasjoner
Framdrift	Foretaket har ikke gjennomført tiltak.
Økonomi	<i>Det er budsjettert med 1 MNOK til å etablere ladepunkt iht. de behov som tjenestene har behov for.</i> Det er ikke brukt penger av budsjettet.

1.2.4 Branntiltak- lukking av avvik i bygningsmassen

Prosjekt	Prosjektleder	Resultatmål «leveranse/kvalitet»	Resultatmål framdrift	Resultatmål økonomi
31128 Branntiltak - lukke avvik	Lars Hvidsten			
Status Resultatmål	Mål og redegjørelse for status			
Leveranse /kvalitet	<i>Lukke avvik slik at alle kommunale bygg tilfredsstiller krav til brannsikkerhet.</i> Prosjektet er basert på rapport fra brannteknisk kartlegging av alle formålsbyggene til Nittedal-eiendom KF. Totalt ble det rapportert om 278 brannavvik med ulik alvorlighetsgrad. Senere er avvikt øket til 301.			
Framdrift	<i>Alle 301 avvik skal være lukket i løpet av 2018.</i> Pr. årsskifte er 260 (86 %) av avvikene i rapporten lukket. Resterende tiltak gjennomføres i 2019.			
Økonomi	<i>Budsjettramme for 2017 er 5,5 MNOK og 6 MNOK for 2018. Totalt 11,5 MNOK.</i> Prognose tilsier at prosjektet gjennomføres innenfor vedtatt ramme.			

1.2.1 EPC energispareprosjekt

Prosjekt	Prosjektleder	leveranse/kvalitet	framdrift	økonomi
----------	---------------	--------------------	-----------	---------

EPC	Jørn-Arild Karlsen			
------------	-----------------------	--	--	--

Status	Mål og redegjørelse for status
Resultatmål	
Leveranse /kvalitet	<i>Opprettholdelse eller forbedring av inneklimate, reduksjon av klimagassutslipp og andre negative miljøkonsekvenser av energibruk</i> <i>Total besparelse fra ferdigstilt prosjekt 3,9 GWh/år</i> <i>Total effektreduksjon 844kWh/h</i> Akkumulert teoretisk energireduksjon pr. årsskifte 3,98 GWh/år (102 %) Akkumulert effektreduksjon pr. årsskifte er 827 kWh/h (98 %)
Framdrift	<i>Alle de 121 tiltakene skal være ferdigstilt våren 2018.</i> Alle tiltak er gjennomført og fase 3 – garantifase er gjeldene fra 26.april 2018.
Økonomi	Budsjettramme kr. 30,5 MNOK Prosjektet gjennomføres innenfor vedtatt budsjett.

5. Styrearbeid

Styret består av 4 eksterne medlemmer og en ansatt representant. I 2018 ble det valgt ny leder og et nytt styremedlem, med personlig vara. Kandidatene er merket med (*). Det ble gjenvalg på de faste representatene, mens det kom inn to nye vararepresentanter.

Styrets medlemmer:

Egil Hjortset, styreleder (2 år) *	Varamedlem; Thorolf Thorstensen(2 år)
Stein Ove Holm, nestleder (2 år)	Varamedlem; Gunnar Krogsvæn (2 år)
Tove R. Solbakken, medlem (2 år) *	Varamedlem; Kristoffer Øksne (2 år)
Marit Liv Solbjørg medlem (2 år)	Varamedlem; Brit Langseth (2 år)
Lars Hvidsten ansattrepresentant (2år)	Varamedlem; Anita Solbakken (2 år)

Styret har i 2018 avholdt 10 møter og behandlet 55 saker. Enkelte av styremøtene har vært benyttet til opplæring, muntlige orienteringer og til å diskutere saker som er under behandling. Et styremøte settes av til strategimøte årlig.

Orientering om prosessene knyttet til bygging, regulering og grunnerv for de store byggeprosjektene; ny barneskole i Hakadal m/idrettsanlegg, ny Nittedal u-skole, helsehus og Slattumhallen.

Orientering om regnskap, årsberetning og budsjett ved ansatte fra enhet for økonomi i Nittedal kommune. Enhetsleder for bolig og tilflytting Svein Neerland presenterte boligmeldingen.



Sentralbord: 67 05 90 00

Epost: postmottak@nittedal.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

www.nittedal.kommune.no