



# Kommunal eiendoms forvaltning i praksis

Laila Jensen  
Daglig leder



# Nittedal kommune

- ~25 000 innbyggere.
- Nittedal strekker seg over 186 km<sup>2</sup>, av dette er 129 km<sup>2</sup> markområder og 43 km<sup>2</sup> landbruk. 6% av arealet er regulert til bolig
- Nittedal grenser til Oslo, Lunner, Nannestad, Gjerdrum og Lillestrøm



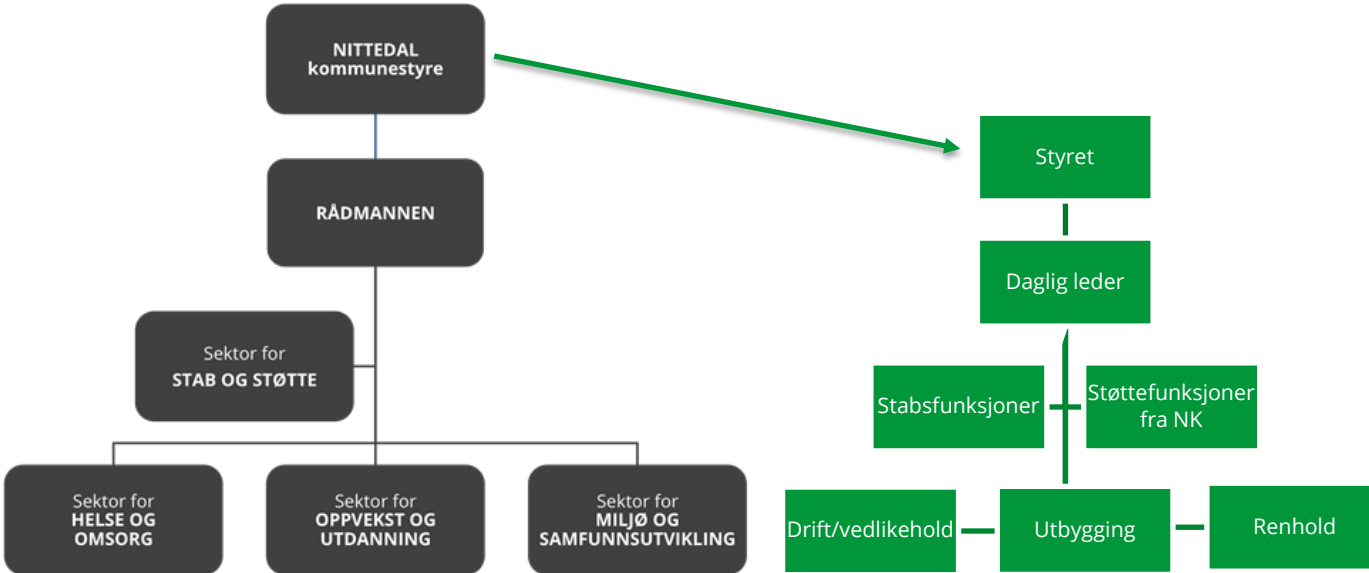


# Nittedal-eiendom

- *Et foretak siden 2010*
- *Opprettet og regulert av kommunelovens kap 9*
- *Ikke et eget rettssubjekt*
- *Styrt av et profesjonelt styre*
- *Egen økonomiplan, regnskap og årsberetning*
- *Bl.a. Oslo, Drammen, Moss, Kongsberg, Molde, Ålesund og Arendal har organisert eiendom som et foretak*



# Nittedal-eiendom KF



## Ansvarsområde:

- Forvalter/leier ut bygningsmassen
- Leverer driftstjenester
- Byggherre i utbyggingsprosjekter
- Grunneier og forvalter skogen

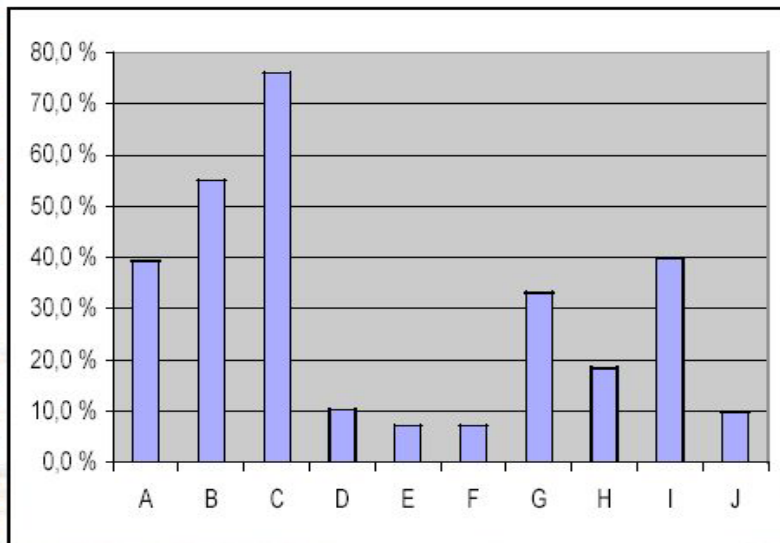
## Nøkkeltall:

- 64 årsverk
- 133 000 kvm bygningsmasse
- Forsikringsverdi **3,4 milliarder kr**

# Hva er lønnsom eiendomsforvaltning ?

## Oppfatning av årsaker til dårlig vedlikehold i kommunene

EIENDOMSFORVALTNINGSUTVALGET



A: Mangler mål og planer

B: Manglende fokus på vedlikehold

C: Manglende politisk prioritering av ressurser til planmessig vedlikehold

D: Organiseringen av eiendomsforv.

E: Manglende kompetanse

F: Kompetansen blir ikke godt nok utnyttet

G: Statlige reformer/satsningsområder fører til uhensiktsmessig prioritering

H: Kapitalslit (avskrivninger) gir ingen resultat effekt i regnskapet

I: Manglende krav til avsetning for vedlikehold

J: Andre årsaker

Prosent av svarerne som har valgt de tre viktigste blant ulike foreslåtte årsaker til manglende vedlikehold. Prosentsummen blir derfor 300%

# Kommunestyrets målsetninger

1. Profesjonell og strategisk eier
2. Effektiv arealutnyttelse
3. Profesjonell eiendomsforvaltning:
  - Tydelig definerer sitt ansvar og sin rolle (leieavtaler)
  - Synliggjøre økonomisk verdi av bygningsmassen
  - Levere konkurransedyktige tjenester
  - Har gode økonomiske rammebetingelser
  - Har fornøyde leietakere/brukere/ansatte/styre og eiere







**Hva har vi  
bidratt til?**

# Hva har vi fått til ?

- Kartlagt vedlikeholdsetterslepet i bygningsmassen
- Systematisk vedlikeholdsplanlegging- vedtatt ambisjonsnivå for vedlikehold på 250 kr/kvm
- Rutiner for gjennomføring av byggeprosjekter- mnd rapportering
- Det er utarbeidet en overordnet SHA-plan for alle byggeprosjekter
- Kommunikasjonsstrategi
- Daglig drift/vedlikehold og renhold av bygningsmassen (110 000 kvm vaskes daglig)
- Foretaket har vært sertifisert som miljøfyrtårn siden 2011





# Hva har vi fått til?

- Effektivisering av tjenestene er en del av daglig drift
- Bedre samhandling på tvers mellom fagseksjoner i foretaket
- Kommunens areal/eiendom er kartlagt
- Strategisk plan for kjøp og salg av eiendom
- Gjennomfører medarbeiderundersøkelser årlig
- Gjennomfører brukerundersøkelser jevnlig
- Høyt fokus på nærvær og oppfølging av fravær, gjennomført helseprofilundersøkelser som et prosjekt



# Gode bygg for innbyggerne...



Aneby barnehage 2016



Flammen 2017

Bilde: L2 arkitekter



Nittedal u-skole 2020

Bilde: Byggeindustrien v/Arve Blokkhus



Slattumhallen 2022



Tilbygg Sørli skole 2014



12 nye sykehjemsplasser 2016



Rotnes kirke 2016

Bilde: L2 arkitekter



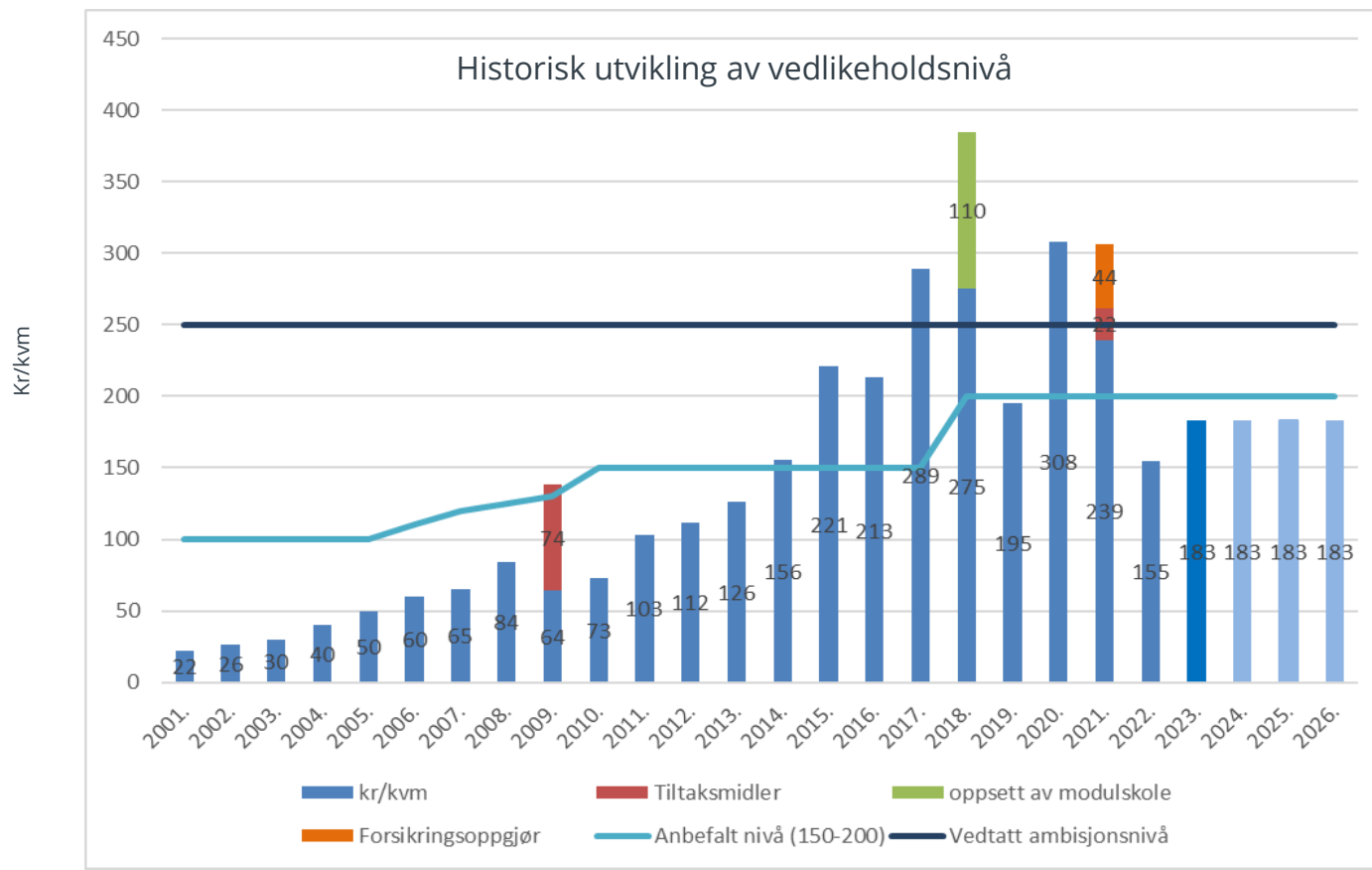
Rotneshallen 2012, 2019, 2022

Illustrasjon: Norconsult



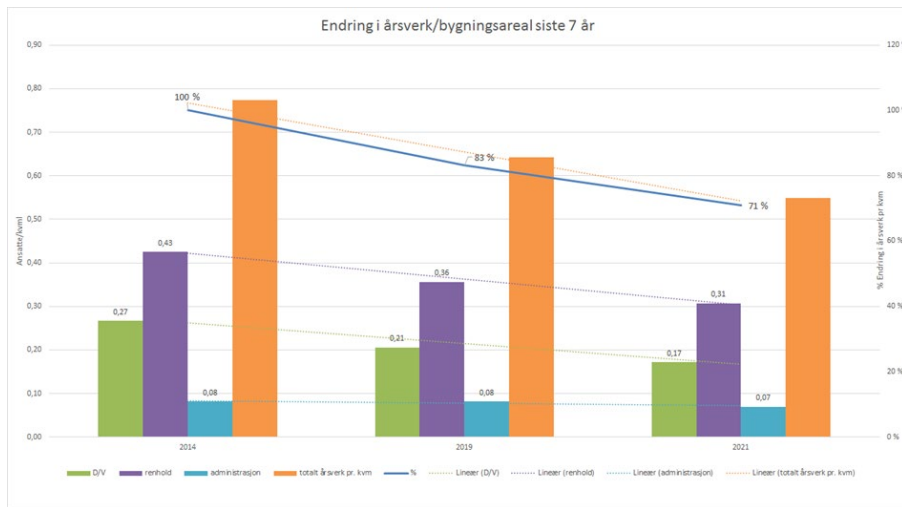
Elvetangen skole og nærmiljøanlegg 2021

# ... som blir godt tatt vare på





# En mer effektiv kommune...



## Effektivisering:

Oppnådd en effektivisering på 30 % fra 2014 til 2021 pr areal enhet. Dvs 4,2 % pr år.

Arealet er økt med 31 000 kvm i denne perioden.

## Investert i samme periode:

- Tatt i bruk nye renholds- og driftsmetoder og systemer
- Maskiner og utstyr
  - Renholdsmaskiner, vaske/støvsuger-roboter, desinfeksjonsmaskiner, gressklipperroboter, maskiner og utstyr
  - Tilrettelagte inngangspartier med renholdssoner
  - Verktøy og maskinelt utstyr (sommer og vinterdrift)
- Digitalisering
  - Digitale renholdsplaner Clean pilot
  - Digitale driftsbøker og brannbøker
  - Sentral driftsstyring i alle større yrkesbygg
  - Digitale hjelpemidler (I-pad, QR-koder)
- Kompetanseheving
  - Fagbrev i renhold
  - Fagutdanning som byggdrifter
- Fokus på planlegging for effektiv drift i nye byggeprosjekter
- Kartlagt vedlikeholdsetterslepet i bygningsmassen
- Økt vedlikeholds nivået i bygningsmassen

# ... i samarbeid med de ansatte



Vi skal:

- + Levere konkurransedyktige tjenester
- Levere avtalt kvalitet
- Oppfølging av lovpålagte oppgaver (IK)
- + Verdibevarende vedlikehold
- + Bruke digitale hjelpemidler
- + Se muligheter/løsninger, ikke begrensninger
- + Lytte og hjelpe hverandre
- Samarbeide på tvers av fagområder
- + Være fleksible og tilpasningsdyktige
- + Ta vare på det gode arbeidsmiljøet
- + Positivt innstilt og ha godt humør
- Bedre kommunikasjon med brukerne
- + Fortsette å utvikle oss

# Økonomiske virkemidler

- Årlig indeksregulering av husleie
  - Kapitalkostnader ved nye investeringer
  - Økning av FDV-kostnader til normalt nivå ved areal-økning
- Effektivisering av driften bidrar til å øke vedlikeholdsnivået
- Foretaket har et disposisjonsfond (Saldo pr 31.12.21: 14,5 mill kr).





# En mer bærekraftig kommune...

- Fokus på ukentlig energioppfølging og gode EPC-prosjekter
- Osloregionnettverket til NKF – alle kommuner rundt Oslo, inkl Oslo. Nettverket har satt på dagorden:
  - Digitalisering
  - Bærekraft og klima – 15% av Norges utslipp er bygg og anlegg
  - Vedlikehold
  - Arealeffektivitet
  - Strategi



# ... med innovativ eiendomsledelse som blir lagt merke til

Innovasjonsprosjekt for utvikling av et fremtidsrettet FDV-system

- Handler om å gjøre digital informasjon tilgjengelig. Skape verdi for forvaltning og drift av byggene
- Driftskostnader utgjør 3\*byggkostnad i byggets levetid (30 år)
- Smart Digital eiendomsledelse i samarbeid med statlige og kommunale eiendomsbesittere
- NHO – leverandørutviklingsprogram
- Joint statement (2019)
  - åpne standarder, tilgjengelige og skape verdi
- Dialogkonferanse jan 20
- Stortingsmelding 22 (fra 2021)
  - åpne standarder, tilgjengelige og skape verdi
- Gjennomført en plan- og designkonkurransen, hvor vi sammen med Rælingen kommune har inngått en avtale med firma Autility som utvikler et FDVU-system.



# Forholdet til eier

- Foretaket er synlig i budsjettprosessen
- Foretaket er synlig og deltar i plan og dialogkonferanse
- Årlig muntlig statusrapportering til kommunestyret
  
- Følge opp politiske beslutninger
- Tertialvis rapportering på budsjett og handlingsplan
- Legger frem egne saker ved behov for vedtak





# Oppsummering

- *Helhetlig og systematisk arbeid over tid*
- *Nedfelt konkrete mål og ambisjoner*
- *Gode strategier og planer*
- *Gode rolleavklaringer*
- *Regelmessig rapportering*
- *Kompetent og engasjert styret*
- *Kommunestyret som prioriterer å ta vare på verdiene vi har*
- *Se muligheter ikke begrensninger*
- *Dyktige og dedikerte medarbeidere*





- Dyktige, dedikerte og motiverte medarbeidere





# Takk for oppmerksomheten

Laila Jensen

Daglig leder

Nittedal-eiendom KF

[Laila.jensen@nittedal.kommune.no](mailto:Laila.jensen@nittedal.kommune.no)

67 05 90 85/400 36 844

