



Oslo

Kommunerevisjonen

2023

Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg

Rapport 5



Siste publikasjoner fra Kommunerevisjonen i Oslo

Kommunerevisjonens rapporter 2023

Rapport1/2023	Eierskapskontroll av Oslo Business Region AS
Rapport 2/2023	Personvern i skolen
Rapport 3/2023	Munchmuseets arbeid med habilitet og forebygging av misligheter og korrupsjon
Rapport 4/2023	Oppfølging av barn og unge etter koronapandemien

Kommunerevisjonens rapporter 2022

Rapport 1/2022	Fossil- og utslippsfrie bygge- og anleggsplasser
Rapport 2/2022	Oppsummering av utvalgte undersøkelser gjennomført i regnskapsrevisjonen 2021
Rapport 3/2022	Sykkelsatsingen i Oslo
Rapport 4/2022	Bemanning i barnehager
Rapport 5/2022	Plan- og bygningsetatens arbeid med ulovlighetsoppfølging
Rapport 6/2022	Oppfølging etter rapport 6/2019 Vg3 fagopplæring i skole
Rapport 7/2022	Kostnadsoverskridelser i store og unike investeringsprosjekter
Rapport 8/2022	Eierskapskontroll - Oppfølgingen av Oslomodellen og samfunnsansvar
Rapport 9/2022	Eierskapskontroll av Fjellinjen AS
Rapport 10/2022	Økonomisk stønad til store barnefamilier
Rapport 11/2022	Oppfølging etter rapport 8/2019: Bemanning og kontinuitet i hjemmetjenesten
Rapport 12/2022	Ansettelse av ledere
Rapport 13/2022	Planlegging av anskaffelser
Rapport 14/2022	Arbeidsforberedende trening Oslo Produksjon og Tjenester Spir Arbeidsinkludering
Rapport 15/2022	Beredskap ved bortfall av vann

Forord

Denne rapporten er resultat av en forvaltningsrevisjon om eiendomsforvaltningen av Oslo kommunes tomme bygg.

Undersøkelsen er forankret i kontrollutvalgets vedtak av 25. januar 2022 (sak 5) og tilhører området virksomhetsstyring, digitalisering og informasjonssikkerhet, jf. bystyrets vedtak *Overordnet analyse og plan for forvaltningsrevisjon og eierskapskontroll 2020-2024* av 21. oktober 2020 (sak 283).

Forvaltningsrevisjon er en lovpålagt oppgave for Oslo kommune. Forvaltningsrevisjon er definert slik i kommuneloven § 23-3:

Forvaltningsrevisjon innebærer å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, regeletterlevelse, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak.

Forvaltningsrevisjon i Oslo kommune gjennomføres iht. gjeldende standard for forvaltningsrevisjon i kommuner og fylkeskommuner i Norge (RSK 001).

Prosjektet er gjennomført av revisjonsrådgiver Ragnhild Grøndahl Faller, førsterevisor Adrian Munsterhjelm, førsterevisor Erik-Andre Høgseth Haavind, og seniorrådgiver Terje Grønli der sistnevnte har vært prosjektleder. Videre har vi fått bistand av Verditek AS i gjennomføringen av undersøkelsen.

Vi vil takke Byrådsavdeling for byutvikling, Byrådsavdeling for næring og eierskap, Boligbygg Oslo KF, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg KF for nødvendig bistand i løpet av prosjektet.

16. februar 2023

Hilde Ludt
avdelingsdirektør

Terje Grønli
seniorrådgiver

Innhold

Hovedbudskap.....	5
Sammendrag	5
1. Innledning.....	9
1.1 Bakgrunn	9
1.2 Formål og problemstillinger	9
1.3 Avgrensninger	10
1.4 Revisjonskriterier	10
1.5 Metodisk tilnærming og gjennomføring	10
1.6 Rapportens oppbygging.....	10
2. Eiendomsforvalterne som revideres	12
3. Avklaring av videre bruk av kommunale bygg	14
3.1 Revisjonskriterier	14
3.2 Faktabeskrivelse	14
3.3 Kommunerevisjonens vurderinger	19
4. Kartlegging av vedlikeholdsbehov og vedlikehold av ledige bygg	20
4.1 Revisjonskriterier	20
4.2 Generelt om styringsinformasjon.....	20
4.3 Kartlegging av vedlikeholdsbehov og vedlikehold	20
4.4 Kommunerevisjonens vurderinger	41
5. Kommunerevisjonens konklusjoner og anbefalinger	43
5.1 Konklusjoner	43
5.2 Anbefalinger	43
6. Uttalelser til rapporten og Kommunerevisjonens vurdering av disse	45
6.1 Byråden for byutvikling.....	45
6.2 Eiendoms- og byfornyelsesetaten	45
6.3 Byrådsavdeling for næring og eierskap	47
6.4 Boligbygg.....	47
6.5 Oslobygg.....	49
Referanser	51
Tabelloversikt	52
Vedlegg 1 Revisjonskriterier	53
Vedlegg 2 Metode.....	59
Vedlegg 3 Uttalelser fra byråden for byutvikling	64
Vedlegg 4 Uttalelser fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten.....	66
Vedlegg 5 Uttalelser fra Byrådsavdeling for næring og eierskap.....	70
Vedlegg 6 Uttalelser fra styret i Boligbygg Oslo KF.....	72
Vedlegg 7 Uttalelser fra Boligbygg Oslo KF	73
Vedlegg 8 Uttalelser fra Oslobygg KF	76

Hovedbudskap

Kommunerevisjonen har undersøkt kommunens system for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer og utvalgte sider ved vedlikeholdsarbeidet i Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF og Oslobygg Oslo KF.

Kommunen hadde et system for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer som trolig har bidratt til avklaring av tomme bygg. Systemet var likevel ikke tilfredsstillende. Over halvparten av byggene på kommunens oversikt hadde stått tomme i mer enn 5 år, og det synes som det ikke har blitt gjort et tilstrekkelig arbeid for å avklare videre bruk for flere av disse. Virksomhetenes bygg som inngikk i konsekvensutredninger, ble låst for andre permanente formål. Det bidro ikke til avklaring innen rimelig tid.

Arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehov, utarbeide vedlikeholdsplaner og iverksette vedlikeholdstiltak for utvalgte bygg var ikke tilstrekkelig. Flere av byggene var bevaringsverdige, noe som gjør det ekstra viktig at verdibevarende vedlikehold blir utført. Konsekvensen av manglende arbeid med vedlikehold er at bygg forfaller, at verdien forringes, og at bygg med betydelig kulturell verdi i verste fall må rives.

Sammendrag

Oslo kommune har store verdier knyttet opp i eiendommer. For å opprettholde verdien av kommunens eiendomsmasse er det viktig at kommunen innen rimelig tid avklarer videre bruk av ledigstilte eiendommer og har en hensiktsmessig forvaltning av sine tomme og ledigstilte bygg, slik at de vil kunne tas i bruk og ikke forfaller. Når bygget er fredet, er vernet eller er et verningsverdig kulturminne, foreligger særskilte krav og forventninger til at bygget blir tatt vare på, også mens videre bruk avklares.

Ifølge oversikt fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten sto 88 av Oslo kommunes eiendommer med 170 kommunale bygg helt eller delvis tomme per juni 2022. Sett i forhold til kommunens samlede bygningsportefølje på 3,8 mill. m² er den ledigstilte andelen på 135 000 m² noe som utgjorde 3,6 prosent. Typiske kjennetegn ved de tomme byggene er at mange av dem har stått tomme lenge, rehabiliteringsbehovet er stort, byggene har bevaringsverdier og de vurderes krevende å klargjøre for ny bruk. Manglende prioritering og avsetninger til vedlikehold og rehabilitering innebærer økt forfall, reduserte eiendomsverdier og økte vedlikeholdsutgifter over tid.

Formålet med undersøkelsen har vært å fremskaffe informasjon og avdekke eventuelle svakheter og avvik for å kunne bidra til forbedringer i kommunens arbeid på området.

Problemstillingene i denne forvaltningsrevisjonen har vært:

1. Har kommunen et tilfredsstillende system for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer?
2. Er ubrukte bygg kartlagt med tanke på vedlikeholdsbehov, og er det eventuelt utarbeidet og iverksatt planer i tråd med dette?

De reviderte virksomhetene i undersøkelsen har vært Boligbygg Oslo KF, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg KF. Forvaltningsrevisjonen bygger på intervjuer, dokumentgjennomgang og befaringer av fem tomme bygg. Kommunerevisjonen har

gjennomgått blant annet kvartalsrapporter med oversikt over ledige eiendommer, tilstandsvurderinger og vedlikeholdsplaner for 15 utvalgte eiendommer.

Undersøkelsesperioden har i utgangspunktet vært perioden 2019 og frem til og med første halvår 2022. Hovedtyngden av datainnsamlingen foregikk i juni–september 2022.

Bestillingen fra kontrollutvalget omfattet også oppfølging av meldte tiltak og politiske føringer etter rapport 7/2019 *Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom*. Oppfølgingsundersøkelsen rapporteres separat og legges etter planen frem for kontrollutvalget samtidig som denne rapporten.

De overordnede revisjonskriteriene har vært at kommunen skal ha etablert et tilfredsstillende system for å avklare videre bruk av kommunale eiendommer innen rimelig tid. Videre at kommunen skal utarbeide pålitelig og tilgjengelig styringsinformasjon om kommunens ledigstilte eiendomsmasse, og at planer om vedlikehold bør utarbeides og iverksettes der dette er hensiktsmessig. Revisjonskriteriene er blant annet utledet fra plan- og bygningsloven, Prop. 64 L (2020–2021) *Endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova*, byrådssak 1070/2015 *Instruks for virksomhetsstyring i Oslo kommune* og byrådssak 1036/22 *Ny instruks for virksomhetsstyring* og NOU 2004: 22 *Velholdte bygninger gir mer til alle*.

Sentrale vurderinger

Undersøkelsen viser at kommunen hadde etablert en systematisk samhandling mellom kommunens eiendomsforvaltere som trolig har bidratt til å avklare videre bruk for flere av kommunens eiendommer som har stått tomme.

Etter Kommunerevisjonens vurdering var imidlertid systemet ikke tilfredsstillende for å sørge for avklaring av videre bruk av kommunale eiendommer innen rimelig tid. Det var tomme bygg som ikke var med i oversikten, eller som hadde kommet inn på listen betydelig tid etter ledigstillelse. Videre hadde over halvparten av de tomme byggene stått ledige uten permanent avklaring i mer enn 5 år. For rundt 20 av byggene var forvalterens anmerkninger i de kvartalsvise rapportene identiske gjennom hele undersøkelsesperioden. Dette kan tyde på at det har vært eiendommer der det i liten grad har blitt gjort faktiske vurderinger av disse byggene.

Kommunerevisjonen merker seg virksomhetens beskrivelse av at bygg som inngår i en konsekvensutredning, blir låst for andre permanente formål. Dette gir risiko for at enkeltbygg blir låst i utredning i urimelig lang tid, for eksempel når konseptvalgutredninger pågår over flere år. Som det fremgår av kapittel 4, har slike utredninger strukket ut over flere år. Denne praktiseringen av bestiller-/utførermodellen bygger ikke opp under at kommunens eiendommer blir avklart for videre bruk innen rimelig tid.

Det hadde ikke blitt gjennomført en skriftlig evaluering av systemet for samhandling, men det synes som risiko for manglende måloppnåelse har blitt diskutert blant eiendomsforvalterne generelt og i Eiendoms- og byfornyelsesetaten spesielt. Videre var det iverksatt et prosjekt som hadde som hensikt å avklare ledige eiendommer, noe som etter Kommunerevisjonens vurdering synes som et egnet tiltak for å redusere den identifiserte risikoen.

Det ble utarbeidet kvartalsvise oversikter over tomme bygg. Undersøkelsen viser at oversikten ikke har vært tilstrekkelig oppdatert. For de 15 undersøkte eiendommene var de i hovedsak registrert i oversikten, men det fantes unntak. Flere av eiendommene kom imidlertid inn på oversikten senere enn ledigstillesdatoen skulle tilsi. Det syntes også som byggenes status som avklart eller uavklart kunne variere selv om status fremsto lik. Kommunerevisjonen peker i den forbindelse på at eiendom som var underlagt konsekvensvalgutredninger, og at ønske om å rive verneverdig bygg noen ganger var brukt som argument for at bygget var avklart, mens det for andre bygg ikke synes å være tilstrekkelig for at bygget var avklart.

Kommunerevisjonen gjennomførte i 2021 en gjennomgang av internkontrollen i og rundt eiendomsregisteret OKER ISY. Revisjonen konkluderte med at ikke var mulig å få en detaljert oversikt over ledige lokaler eller tomter i eiendomsregisteret, og det var ikke etablert kontroller som sikret at eiendomsregisteret var fullstendig. Samlet sett har ikke oversikten over tomme bygg gitt tilstrekkelig pålitelig og tilgjengelig styringsinformasjon om kommunens ledigstilte eiendomsmasse. Kommunerevisjonen merker seg imidlertid at Eiendoms- og byfornyelsesetaten har igangsatt et arbeid som kan bidra til en mer pålitelig oversikt.

Vedlikeholdsbehov var i begrenset grad eller ikke i det hele tatt kartlagt for 6 av 15 undersøkte eiendommer. Kartlegginger av vedlikeholdsbehov er viktig styringsinformasjon for å sikre en god eiendomsforvaltning. Dette hadde i for liten grad blitt utført for Eiendoms- og byfornyelsesetatens og Oslobyggs tomme bygg.

Videre var det med ett unntak ikke utarbeidet vedlikeholdsplaner. For enkelte bygg kan det synes som det var tilstrekkelige gode årsaker til at dette ikke var gjort, men for flertallet av byggene er det vår vurdering at arbeidet med kartlegging av vedlikeholdsbehov og utarbeidelse av vedlikeholdsplaner var mangelfullt. For de fleste byggene var det ikke utført tilstrekkelig verdibevarende vedlikeholdsarbeid. Konsekvensen av manglende arbeid med vedlikehold er at bygg forfaller, og at verdien forringes. I verste fall må bygninger rives, og flere av bygningene har også en betydelig kulturell verdi, som for eksempel Villa Sorgenfri.

Kommunerevisjonen merker seg virksomhetenes forklaring om at de måtte gjøre prioriteringer innenfor tildelt budsjett, og at tomme bygg i stor grad hadde blitt nedprioritert. Flere av byggene som ikke hadde blitt vedlikeholdt, er bevaringsverdige, noe som gjør det ekstra viktig at verdibevarende vedlikehold blir utført, siden de har en kulturhistorisk verdi. Det vil trolig være mer økonomisk kostbart å la bygg forfalle for så å måtte gjøre en stor rehabiliteringsjobb, i tillegg til at det har en omdømmekostnad for kommunen.

Anbefalinger

Kommunerevisjonen anbefaler Boligbygg, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg:

- å iverksette tiltak for å sørge for en tidligere avklaring av tomme bygg
- å iverksette tiltak for å sikre pålitelige oversikter over tomme bygg
- å iverksette tiltak som bidrar til bedre vedlikehold av tomme bygg

Kommunerevisjonen anbefaler at byråden for byutvikling og byråden for næring og eierskap vurderer hvilke tiltak som kan bidra til at bygg ikke står tomme lenger enn nødvendig på grunn av pågående utredningsprosesser.

Uttalelser til rapporten

Kommunerevisjonen har mottatt uttalelser til rapporten fra byråden for byutvikling, byråden for næring og eierskap, Boligbygg, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg. I uttalelsene blir det varslet tiltak som er relevante for anbefalingene gitt i rapporten. Det er redegjort nærmere for uttalelsene og Kommunerevisjonens vurdering av disse i kapittel 6, og uttalelsene ligger i sin helhet som vedlegg 3–8.

1. Innledning

Oslo kommune har store verdier knyttet opp i eiendommer. For å opprettholde verdien av kommunens eiendomsmasse er det viktig at kommunen innen rimelig tid avklarer videre bruk av ledigstilte eiendommer og har en hensiktsmessig forvaltning av sine tomme og ledigstilte bygg, slik at de vil kunne tas i bruk og ikke forfaller. Når bygg er fredet, er vernet eller er et verningsverdig kulturminne, foreligger særskilte krav og forventninger om at bygget blir tatt vare på, også mens videre bruk avklares.

1.1 Bakgrunn

I juni 2022 sto ifølge oversikt fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten 88 av Oslo kommunes eiendommer med 170 kommunale bygg helt eller delvis tomme. Sett i forhold til kommunens samlede bygningsportefølje på 3,8 millioner kvadratmeter, utgjorde den ledigstilte andelen på 135 000 kvadratmeter 3,6 prosent. Typiske kjennetegn ved de ledigstilte byggene er at mange av dem har stått tomme lenge, at de har stort rehabiliteringsbehov, at de har bevaringsverdier, og at de ofte vurderes som uegnet for kommunal bruk og som krevende å klargjøre for ny bruk.

Manglende avsetninger til vedlikehold og rehabilitering innebærer økt forfall, reduserte eiendomsverdier og økte vedlikeholdsutgifter over tid. Å ikke istandsette egnede bygg for kommunale formål kan også innebære merkostnader ved at alternative bygg må anskaffes eller leies. At bygg blir stående ledige over tid øker faren for okkupasjon, negativt fokus og redusert effektivitet i kommunens eiendomsforvaltning.

NOU 2004: 22 *Velholdte bygninger gir mer til alle* definerer god eiendomsforvaltning slik: «God eiendomsforvaltning er å gi brukerne gode og effektive bygg til lavest mulig kostnad». Eiendomsforvaltningen omfatter alle faser i eiendommens livssyklus; fra ervervelse til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) til avhending og så igjen til rivning, gjenbruk eller deponering.

29. januar 2020 (sak 18) ba bystyret byrådet gjennomgå eiendomsporteføljene med sikte på å følge opp at eiendommer som ikke egnert seg til kjernevirksomheten, i eiendomsforetakene ble ivarettatt og benyttet til annen bruk eller solgt. Eiendoms- og byfornyelsesetaten startet høsten 2021 sammen med kommunens øvrige eiendomsforvaltere opp en gjennomgang av porteføljen av ledigstilte bygg. Målsetningen var å foreslå konkrete tiltak for å rydde opp i en krevende bygningsmasse.

1.2 Formål og problemstillinger

Formålet er å fremskaffe informasjon og avdekke eventuelle svakheter og avvik for å kunne bidra til forbedringer i kommunens arbeid på området.

Problemstillingene i denne forvaltningsrevisjonen har vært:

1. Har kommunen et tilfredsstillende system for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer?
2. Er tomme bygg kartlagt med tanke på vedlikeholdsbehov, og er det eventuelt utarbeidet og iverksatt planer i tråd med dette?

For å besvare problemstilling 1 har vi tatt utgangspunkt i utvalgte virksomheters arbeid med å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer, herunder gjennomgang av eventuelle generelle rutiner, prosedyrer og lignende. For å avklare om systemet har vært tilfredsstillende, har vi tatt utgangspunkt i at bygg og boliger ikke skal stå tomme lenger enn rimelig.

For å besvare problemstilling 2 har vi tatt utgangspunkt i et utvalg bygg som har stått tomme over lengre tid, eller der kommunen har visst i lengre tid at bygget ville stå tomt.

Bestillingen fra kontrollutvalget omfattet også oppfølging av meldte tiltak og politiske føringer etter rapport 7/2019 *Forvaltning av informasjon om kommunal eiendom*. Oppfølgingsundersøkelsen rapporteres separat og legges etter planen frem for kontrollutvalget samtidig som denne rapporten.

1.3 Avgrensninger

Undersøkellesperioden har i utgangspunktet være perioden 2019 til sommeren 2022. Det har imidlertid vært aktuelt å ha med tidligere år der de undersøkte byggene har stått ledige lenger enn siden 2019.

1.4 Revisjonskriterier

Revisjonskriterier er blant annet utledet fra plan- og bygningsloven, Prop.64 L (2020–2021) *Endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova*, byrådssak 1070/2015 *Instruks for virksomhetsstyring i Oslo kommune* og byrådssak 1036/22 *Ny instruks for virksomhetsstyring* og NOU 2004:22 *Velholdte bygninger gir mer til alle*.

1.5 Metodisk tilnærming og gjennomføring

De reviderte virksomhetene i undersøkelsen har vært Boligbygg Oslo KF, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg KF.

Forvaltningsrevisjonen bygger på intervjuer, dokumentgjennomgang og befaringer. Vi har gjennomgått blant annet kvartalsrapporter med oversikt over ledige eiendommer, tilstandsvurderinger og vedlikeholdsplaner. Det er gjennomført seks intervjuer med relevante personer i de reviderte virksomhetene.

Undersøkelsen har også sett nærmere på forvaltningen av 15 caseeiendommer som har vært ledigstilt og stått tomme i deler av eller hele undersøkelsesperioden. Det er også gjennomført befaringer av fem ledigstilte bygg. De ledige casebyggene ble valgt ut med tanke på at det skulle være noe variasjon i type bygg, og at det var bygg fra samtlige reviderte. Kommunerevisjonen hadde med en konsulent på befaringene.

Hovedtyngden av datainnsamlingen foregikk i juni–september 2022.

Se vedlegg 2 for mer utfyllende beskrivelse av de ulike elementene i metoden.

1.6 Rapportens oppbygging

I kapittel 2 er det gitt en deskriptiv beskrivelse av eiendomsforvalterne omfattet av forvaltningsrevisjonen og de 15 eiendommene som inngår i undersøkelsen. I kapittel 3 ser vi på om og hvordan kommunen har etablert et system for å avklare videre bruk av kommunale eiendommer, og om slik avklaring skjer innen rimelig tid. I kapittel 4 vurderer

vi om kommunen har utarbeidet pålitelig og tilgjengelige styringsinformasjon, om eiendomsforvalterne har kartlagt vedlikeholdsbehov, og om planer for vedlikehold er utarbeidet og vedlikehold er iverksatt. Kapittelet tar i hovedsak utgangspunkt i 15 eiendommer kommunen eier eller har eid, og som har stått ledige over en lengre periode. I kapittel 5 presenteres Kommunerevisjonens konklusjoner og anbefalinger. I kapittel 6 oppsummerer og vurderer vesentlige momenter i uttalelsene fra byråden for byutvikling, byråden for næring og eierskap, Boligbygg, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg. Uttalelsene følger i sin helhet som vedlegg i vedlegg 3–8.

2. Eiendomsforvalterne som revideres

Her presenteres de reviderte kommunale virksomhetene som forvalter eiendom, og de utvalgte byggene i deres portefølje.

2.1.1 Boligbygg Oslo KF

Boligbygg eier, forvalter og leier ut Oslos kommunale boliger. Boligbygg har over 11 500 boliger. Med en million kvadratmeter boligareal er foretaket Norges største boligutleier. Over 60 prosent av Boligbyggs eiendommer har vernestatus. Boligbygg hadde ifølge årsberetningen gjennomført vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter for 453,3 millioner kroner i 2021. Foretaket oppga i årsberetningen at den hadde klart å utnytte budsjetterte vedlikeholdsmidler i langt større grad enn tidligere.

Utvalgte bygg

- Hagegata 30 er en 2800 m² stor enkeltstående boligblokk på Tøyen torg. Blokken ble oppført i 1975 og var bebodd frem til 2014. Det foregår fortsatt næringsvirksomhet i første etasje. Bygget for øvrig har stått tomt siden 2014. Boligene, som vurderes å være ubeboelige, er innlemmet i byrådets satsing på en tredje boligsektor. Veien videre er under utredning.
- Montebello terrasse 15 er en funkisbygning på Ullern. Bygget ble oppført som tuberkulosehjem i 1934 og fungerte fra 1998 som avrusningshjem. I 2014 ble det solgt til Boligbygg. Fra 2019 har det blitt planlagt brukt til demensboliger for bydel Ullern. Bygget har stått tomt fra 2016 til det ble midlertidig utleid i januar 2022.
- Ryenbergveien 48–50 er to klassiske murvillaer bygget i 1919, delt som firemannsboliger med hage i Ekebergskrenten. De åtte leilighetene har vært benyttet som kommunale boliger. Boligene, sammen de tre lignende murvillaene i Væringskleiva, ble pusset opp i 2011. Ryenbergveien har vært fraflyttet og ryddet siden 31. desember 2017. De fem byggene ble solgt for 84 millioner kroner i 2021.
- Vækerø brann- og politistasjon i Drammensveien 225 er en tømmervilla fra 1892. Politistasjonen i bygget ble lagt ned i 1963. Bygget ble i årene etter blant annet brukt som bolig. Bygget ble vernet etter plan- og bygningsloven i 1992. Bygget har stått ledig siden 1. juli 2015 med unntak av korte perioder med utleie.
- Tomannsboligen i Årvollveien 9 har stått ledig siden 1. august 2017. Boligen regnes som ubeboelig av Boligbygg. Bygget har vært gjenstand for ulike utredninger siden 2018. Ifølge Boligbygg er eiendommen per desember 2022 under utvikling. I samråd med bydel Bjerke skulle det søkes rammegodkjenning for to avlastningsboliger for utviklingshemmede tidlig i 2023.

2.1.2 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ansvaret for forvaltning, strategisk bruk og utvikling av bykassens eiendommer, eiendomserverv til kommunale formål og for å fremme ønsket byutvikling. Videre har etaten ansvar for salg av eiendommer og ledigstilte bygg som ikke skal brukes i kommunal tjenesteproduksjon. Etaten har også ansvar for forvaltning og utleie av bykassens grunneiendommer, tomtearealer og bygninger som ikke forvaltes av annen kommunal virksomhet. Etaten leier i hovedsak ut areal og bygninger i påvente av ny regulering, alternativ kommunal bruk eller salg.

Utvalgte bygg

- Skar leir er en tidligere militærleir som ligger innerst i Maridalen. Oslo kommune kjøpte leiren av Forsvarsbygg i 2007. Leiren består av 21 bygninger, og eiendommen

er totalt 225 dekar med et samlet bygningsareal på 10 840 m². Byggene har tidligere vært benyttet som verksted, lager, kontor, innkvartering og tjenesteboliger. Per november 2022 var det utleie av en enebolig, en varmetue og et produksjonslokale i leiren.

- Bakkeløkka gård i Enebakkveien 350 er en tidligere husmannsplass. Det ble opprettet et eget bruk på gården som var i drift fra 1860 til 1970. På 1920-tallet ble det oppført en driftsbygning. Bakkeløkka er en del av Aker-gårdene og består i dag av til sammen 11 bygg. Gården ble ledig fra 6. august 2018 i forbindelse med rehabilitering av gården som skulle ferdigstilles i 2022.
- Hukodden strandrestaurant ligger ytterst på Bygdøy ved badestranden Huk. Restauranten ble opprinnelig bygget som badehus for Vidkun Quisling og er oppført på gul liste. Eiendoms- og byfornyelsesetaten stanset utleie av eiendommen etter 2018-sesongen fordi bygget trengte rehabilitering.
- Sognsveien 82 var opprinnelig en husmannsplass under Vestre Sogn gård med navnet Schieggerud. Byggets oppføring er datert til rundt 1850, og det var opprinnelig brukt som smie. Det var uklart hva som var bakgrunnen for kjøpet av eiendommen, og hvor lenge hytta på eiendommen hadde stått tom. Bygningen ble vernet i 2001.

2.1.3 Oslobygg Oslo KF

Oslobygg skal eie, forvalte, utvikle og bygge formålsbygg slik at de er tilrettelagt for, og kan leies ut til effektiv tjenesteproduksjon. Det dreier seg eksempelvis om barnehager, skoler, omsorgsboliger, sykehjem, kulturbygg, idrettsanlegg, brannstasjoner og nasjonalanlegg. Oslobygg har omtrent 2,7 millioner kvadratmeter eiendom i porteføljen.

Utvalgte bygg

- Gamle Munchmuseet i Tøyengata 53 åpnet for publikum i 1963. Bygningen er oppført på gul liste. Museet ble ledigstilt som følge av bystyrets vedtak i 2013 om å bygge nytt museet i Bjørvika. Bygget på Tøyen var ferdig tømt i juni 2022. Bygningen ble leid ut høsten 2022 til Kulturetaten, som organiserte midlertidig bruk.
- Rektorboligen i Osterhausgate 22 er et murverksbygg fra 1872. Boligen er oppført på gul liste. Bygget har et bruksareal på 833 m² og er sammenbygget med lokalene til voksenopplæringen på Rosenhoff. Rektorboligen har stått tomt siden januar 2015.
- Sjøstrandveien 24 var en institusjon for rusmiddelavhengighet. Eiendommen ligger ved Vollen i Asker kommune. Bygningene ble ledig i april 2018.
- Villa Sorgenfri i Jørgen Løvlandsgate 9 er en murvilla fra 1860. Bygget ble kjøpt av Oslo kommune i 2007 og vernet i 2008. Villa Sorgenfri var tiltenkt bruk som barnehage. Bygningen har stått tom siden kommunens overtakelse i 2007.
- Sognsveien 80 huset Sogn videregående skole fra begynnelsen av 1960-tallet til 2013. Skoledriften ble nedlagt i januar 2014. Senere har enkelte av bygningene på eiendommen blitt brukt som erstatningslokaler for osloskolen. Ifølge Oslobygg utgjorde ledige areal ca. 22 000 m².
- Grünerløkka sykehjem i Markveien 61 ble ledigstilt i juli 2018 da det ble vurdert at bygningen ikke egnet seg for moderne sykehjemsdrift. Byggets første og andre etasje har vært midlertidig utleid i perioder etter ledigstillelsen. Våren 2022 ble bygningen avsatt for å huse ukrainske flyktninger, men dette var per desember 2022 ikke iverksatt.

3. Avklaring av videre bruk av kommunale bygg

I dette kapittelet ser vi på om og hvordan kommunen har etablert et system for å avklare videre bruk av kommunale eiendommer, og om slik avklaring skjer innen rimelig tid. Det omfatter også om samhandlingen har blitt evaluert og eventuelle avvik har blitt fulgt opp.

3.1 Revisjonskriterier

- Kommunen skal ha etablert et tilfredsstillende system for å avklare videre bruk av kommunale eiendommer innen rimelig tid.

3.2 Faktabeskrivelse

3.2.1 Hvor lenge eiendommene har stått ledige

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har utarbeidet oversikter over ledige eiendommer hvert kvartal siden 2011. I 3. kvartalsrapport 2022 var det for 40 av 94 eiendommer ikke informasjon om når eiendommen ble ledigstilt. Kommunerevisjonen har senere mottatt en oppdatert versjon der det var fylt informasjon om dette for 20 av de 40 eiendommene. Vi har gått gjennom kvartalsrapportene fra og med 1. kvartal 2019 og frem 3. kvartal 2022. I samtlige rapporter frem til og med 1. kvartal 2022 var det som hovedregel ført opp informasjon om når de ulike byggene ble ledige.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten oppga at rapporten for 3. kvartal 2022 tok utgangspunkt i en rapport fra prosjektet *Strategi for restporteføljen av ledigstilte kommunale bygg* (mer om dette prosjektet nedenfor). Videre viste etaten til at statuslisten fra prosjektet ikke hadde informasjon om når eiendommene ble ledige, og data ble derfor hentet fra tidligere rapporter og manuelt ført inn for hver enkelt eiendom. Det var ifølge etaten varierende grunner til at dato ikke ble ført inn for alle eiendommer i 3. kvartal.

- Eiendommer kom inn på lediglisten i 2. kvartalsperiode uten informasjon om dato for ledigstillelse.
- Det var eiendommer som tidligere var rapportert som avklart, som i 3. kvartal ble endret til uavklart uten at dato for ledigstillelse ble lagt inn.
- Det var ikke lagt inn informasjon om dato for eiendommer som skulle ledigstilles i løpet av 6 måneder. Etaten varslet at korrekt dato ville bli etterspurt ved neste rapportering.
- For enkelte eiendommer var datooverføring ikke blitt med i den manuelle oppdateringen. Dette var ifølge etaten rettet opp etter Kommunerevisjonens henvendelse.

Tabell 1 viser informasjon om antall ledige eiendommer og hvor lenge de har stått ledige per 1. kvartal 2022 fordelt på kommunes eiendomsforvaltere.

Tabell 1 Antall eiendommer og hvor lenge de har stått ledige

Forvalter	Under 1 år	1–3 år	3–5 år	Over 5 år	Totalt
Boligbygg	1	3	4	7	15
Bymiljøetaten	0	1	0	6	7
Eiendoms- og byfornyelses- etaten	3	5	3	24*	35
Kulturetaten	0	0	0	4	4
Oslobygg	5	9	3	14	31
Tomme	0	0	0	1	1
Totalt	8	18	10	56	93

Note: Kilde har vært Eiendoms- og byfornyelsesetatens 1. kvartalsrapport 2022 over ledige eiendommer.

*21 av disse var knyttet til Skar leir.

Oversikten viste at det var 93 eiendommer med ett eller flere ledige bygg. 21 av byggene var tilknyttet eiendommen Skar leir. For andre, eksempelvis Sogn videregående skole og Bakkeløkka gård, hadde eiendommen flere bygninger, men hadde én oppføring i listen. Bygg på 56 av 93 eiendommer hadde stått ledige i over 5 år, mens bygg på 8 eiendommer hadde stått ledige i under ett år.

Kommunerevisjonen har i gjennomgangen av kvartalsrapportene sett på om eiendomsforvalterens bemerkninger har endret seg. Gjennomgangen viste at det var identisk omtale for 20 av eiendommene i perioden 1. kvartal 2019 til 1. kvartal 2022.

3.2.2 System for avklaring av videre bruk av kommunale eiendommer

a) Samhandlingsmøter mellom kommunens eiendomsforvaltere

Kommunen har opprettet samhandlingsmøter med kommunale virksomheter som var eiendomsforvaltere. Det har vært Eiendoms- og byfornyelsesetaten som har hatt koordineringsansvar for møtene, og både Boligbygg og Oslobygg har deltatt regelmessig på disse. Bakgrunnen for møtene er ifølge brev av 29. november 2010 fra Byrådsavdeling for finans og næring til Eiendoms- og byfornyelsesetaten at erfaringer hadde vist at det kunne ta relativt lang tid å avklare videre bruk av ledige eiendommer og bygninger. Ifølge informanter i Eiendoms- og byfornyelsesetaten har det vært kvartalsvise samarbeidsmøter med alle kommunale virksomheter som forvaltet bygg, siden 2011. I tillegg til Eiendoms- og byfornyelsesetaten har Boligbygg, Oslobygg, Bymiljøetaten og Kulturetaten deltatt på disse møtene. Formålet var å ha en gjennomgang av rapporterte ledige bygg og drøfte og avklare alternativ bruk for alle bygg hvis videre bruk ikke var avklart. Det ble ifølge informantene i etaten lagt særlig vekt på de byggene som har stått ledige lenge.

Før møtene har blitt avholdt, har eiendomsforvalterne rapportert på ledige bygg i egen portefølje. Det var utarbeidet en prosedyre for rapportering av ledige bygg som eies av Oslo kommune, datert 30. august 2019. Formålet med prosedyren var å sikre en kvartalsvis og enhetlig rapportering av alle ledige kommunale bygg. Prosedyren ga føringer for hva eiendomsforvalterne skulle rapportere på, herunder:

- adresse
- grunnareal og totalareal
- ledigstillelsesdato

- eiendomsforvalterens anmerkninger
- kostnadsestimat for vedlikehold
- eiendomsforvalter

Kommunerevisjonens gjennomgang av 15 utvalgte eiendommer viser at det var ledige bygg som ikke var oppført på denne listen. Videre var det bygg som ikke ble oppført på listen idet de ble ledige, men som kom inn på listen opptil flere år etter ledigstillelse. Se kapittel 4 for mer om dette.

Ifølge informanter i Eiendoms- og byfornyelsesetaten ble de kvartalsvise møtene brukt til å diskutere om ledige bygg kan overføres til virksomheter med behov for eiendommen, og til å holde kontinuerlig kontakt med de andre forvaltervirksomhetene. I de tilfellene hvor ingen andre eiendomsforvaltere hadde meldt interesse for et ledig bygg, var det i hovedsak fem utfall: Bygget forble ledig, eiendomsforvalteren fant midlertidig eller ny permanent kommunal bruk, bygget ble revet, bygget ble leid ut til private, eller bygget ble solgt.

I forbindelse med rapportering om ledige kommunale bygg for 1. kvartal 2022 til Byrådsavdelingen for byutvikling oppsummerte Eiendoms- og byfornyelsesetaten møtevirksomheten. Etaten skrev at av totalt 338 registreringer av ledigstilte bygg fra 2011 til mars 2022 var 35 bygg solgt og 187 bygg tatt ut av lediglisten av andre årsaker som rivning, utleie eller ombygging til annen bruk.

Ifølge en avdelingsdirektør i Boligbygg er det foretakets generelle erfaring at det sjeldent var interesse for ledige bygg i deres portefølje fra de andre eiendomsforvalterne. Avdelingsdirektøren viste til at en utfordring med et slikt forum var at alle hadde sitt eget budsjettansvar. Flere av eiendommene som er på Boligbyggs ledigliste, var ifølge foretaket uegnede for bosetting av kommunale leietakere. Byggene var blitt tilført Boligbygg siden det bodde personer i disse da kommunens eiendommer ble fordelt under foretaksetableringen, men foretaket anså byggene per høsten 2022 som uegnet som kommunale boliger. Årsakene til dette var mange og sammensatte. For eksempel ble Drammensveien 225 vurdert som uegnet på grunn av ekstrem støy fra motorvei og tog, veldig upraktiske planløsninger, store og ineffektive bruksenheter, få tilpasningsmuligheter på grunn av vern og et betydelig vedlikeholdsetterslep. De andre ledige eiendommene hadde ifølge foretaket tilsvarende, sammensatte utfordringer.

Ifølge intervjuede ledere og ansatte i Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde det vist seg vanskelig å få til en avklaring på flere av de ledigstilte byggene. Dette gjaldt særlig bygg der det ikke hadde vært åpenbart hvilke kommunale behov de kunne dekke. Dette var en viktig årsak til at det ble startet opp et prosjekt i 2021 der etaten skulle se nærmere på de byggene som hadde vist seg å være vanskelige å få avklart, og sortere eiendommene etter mulighetsområder.

Prosjektet vurderte de 88 eiendommene med til sammen 170 bygg som per 1. juni 2022 sto ledige. Prosjektet utarbeidet rapporten *Strategi og anbefaling av tiltak for kommunens ledigstilte bygg*. Mange av de 88 eiendommene hadde ifølge rapporten følgende typiske kjennetegn:

- De hadde stått ledige lenge.
- De hadde stort rehabiliteringsbehov.
- Det fantes bevaringsverdier ved dem.

- De var ofte uegnet for kommunalt bruk og/eller krevende å klargjøre for ny bruk/utleie.

Oppsummert ga rapporten følgende tiltak for porteføljen av ledigstilte bygg:

- 28 eiendommer ble foreslått beholdt av kommunen for utleie.
- 8 eiendommer ble foreslått beholdt for kommunale formål.
- 22 eiendommer ble foreslått vurdert for salg.
- 8 eiendommer ble foreslått revet.
- 19 eiendommer ble foreslått beholdt uten tiltak inntil videre.
- 3 eiendommer ble foreslått som uavklart.

Prosjektet beregnet videre budsjettbehovet for eiendommer og bygg som ble foreslått rehabilitert eller revet, der samlet budsjettbehov ble beregnet til 1,5 milliarder kroner.

b) Mulige barrierer for å ta i bruk bygg

Utredning av ny bruk av tomme bygg

Kommunens bestiller/utfører-modell har ligget til grunn for avklaring av ledigstilte bygg. Modellen legger opp til at det er bestillersiden som er ansvarlig for utredning av konsepter for videre bruk. Bestillersiden er vanligvis en annen aktør enn eiendomsforvalteren.

Informanter pekte på et system der bygningen ble låst for alternativt bruk dersom den inngikk i en konseptvalgutredning. Det innebar at eiendomsforvalteren kun kunne leie ut bygget på midlertidig basis. Etter at konseptet er valgt, følger det av kommunens investeringsregime at det etableres et forprosjekt der blant annet forventede kostnader estimeres. Etter forprosjektet blir det besluttet om prosjektet skal gjennomføres. Om det gjennomføres, vil avhenge av blant annet om bestilleren har råd til å betale leie for bygget. Boligbygg mente det var et viktig moment at det ikke tillå bestillersiden et ansvar for det eksisterende bygget i venteperioden, og at bestilleren kunne «låse» eiendommen, noe som hindret optimal forvaltning. Dette påførte kommunen en kostnad i form av påregnelig lediggang og/eller redusert inntekspotensial.

Ifølge informanter i Boligbygg og Oslobygg var det ikke uvanlig at bestilleren etter gjennomført forprosjekt meldte tilbake at det likevel ikke var behov, eller at bestilleren ikke hadde midler til å dekke husleie. I kapittel 4 gis det eksempler på at slikt arbeid har pågått over flere år. Bestilleren er ansvarlig for gjennomføringen av konseptvalgutredningen. Ifølge en avdelingsleder i Oslobygg skyldes forsinkelser vanligvis at bestilleren utvider innholdet i konseptvalgsutredningen. Etter konseptfasen skal prosjektet vanligvis inn i en reguleringsprosess. Disse er også vanligvis lange og krevende. Ifølge Oslobygg er det valgte konseptet svært sjeldent det endelige konseptet på grunn av endringer i reguleringsprosessen. Det kan ifølge avdelingslederen i Oslobygg indikere at betydingen med arbeidet i konseptvalgutredningen er overdrevet.

I tiden bygget er låst til utredning har bygget ofte forfalt i påvente av det nye prosjektet som allikevel ikke blir noe av, og man må starte forfra med ny utredning av fremtidig bruk.

Finansiering

Personer vi har snakket med i Boligbygg, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg, trekker på ulike måter frem finansiering som en forklaring på hvorfor bygg blir stående tomme over tid.

En divisjonsdirektør i Oslobygg pekte på at det finansielle hadde vært en barriere. Divisjonsdirektøren begrunnet dette med at finansieringen til vedlikehold var knyttet til byggenes formål. I tidligere Omsorgsbygg var budsjetttrammene så stramme at foretaket prioriterte å vedlikeholde de byggene det var aktivitet i. Ledige bygg ble ifølge divisjonsdirektøren nedprioritert. En annen divisjonsdirektør i Oslobygg pekte på at føringen om å kreve kostnadsdekkende leie når det var snakk om midlertidig leie, kunne være en barriere for best mulig bruk av de ledige byggene for kommunen samlet sett. For kommunen samlet sett ville det ifølge divisjonsdirektøren trolig vært bedre om bygningen var i bruk til en lavere leie i stedet for at det ble stående tomt og forfalle.

Ifølge en avdelingsdirektør i Boligbygg prioriterte foretaket å bruke midler til vedlikehold på eiendommer som var egnet til foretakets formål. Også informanter i Eiendoms- og byfornyelsesetaten uttrykte at etaten måtte gjøre prioriteringer knyttet til vedlikehold siden etaten var avhengig av å tjene penger for å bruke penger.

Bygg uten identifisert kommunalt behov

Særlig ansatte i Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Boligbygg oppga at de hadde bygg der det var krevende å identifisere kommunalt behov. Byggene ble dermed stående tomme over lang tid. I kapittel 4 gir vi en beskrivelse av flere av disse, for eksempel Skar leir og Drammensveien 225 (Vækerø brann- og politistasjon). Boligbygg oppga at salg av grunneiendom ble vurdert mer nøye enn salg av enkeltboliger i borettslag og sameier. Boligbyggs vurdering var at det skulle sitte langt inne å selge kommunal grunn, da bygrensene og markagrensene var faste og byggehøydeprinsippet hadde bred politisk tilslutning. I vurderingen lå det at Boligbygg som hovedretning ønsket å finne egnet bruk for eiendommen selv, alternativt at en annen kommunal virksomhet kunne ta eiendommen i bruk, eller at private formål som ga offentligheten en merverdi, kunne ta eiendommen i bruk til utadrettet virksomhet. Eiendoms- og byfornyelsesetaten viste til at det var konkrete vurderinger og begrunnelser knyttet til hvert enkelt ledige bygg i etatens forvaltning som medførte at disse per desember 2022 ikke var solgt.

Ved salg av eiendommer som er fredet eller regulert til spesialområdet bevaring, skal salget ifølge *Instruks for salg av fast eiendom*, vedtas av bystyret. Det samme gjelder eiendommer som ikke er regulert til det formålet og den utnyttelsen som avspeiles i salgssummen. Dette medfører ifølge en avdelingsdirektør i Boligbygg at salg av de fleste byggene på Boligbyggs ledigliste må vedtas i bystyret. Erfaringsmessig tar bystyrebehandling rundt 6 måneder ekstra. Det tar dermed tid fra foretaket inngår avtale, til kjøpet faktisk blir gjennomført. I tillegg er det en usikkerhet knyttet til om salget blir godkjent. Dette kan dempe både antallet mulige kjøpere og deres lyst til å by på eiendommen.

c) Evaluering av samhandlingen

Det hadde ikke vært gjennomført en skriftlig evaluering av om samhandlingen mellom eiendomsforvalterne fungerte tilfredsstillende.

Som nevnt over oppsummerte Eiendoms- og byfornyelsesetaten i rapporteringen for 1. kvartal om 2022 antall avklarte bygg siden 2011. Utover dette hadde det ifølge informanter i Eiendoms- og byfornyelsesetaten vært diskutert internt hvordan de kvartalsvise møtene hadde fungert. Erfaringene har ikke kommet frem i formelle former på grunn ressursprioritering.

Prosjektet som startet i 2021, var ifølge prosjektleder et resultat av samtaler om at det var bygg som ble stående tomme i lang tid uten at samhandlingsmøtene klarte å finne en løsning på det. Prosjektet innebar en systematisk gjennomgang av porteføljen av ledigstilte bygg. Ifølge rapporten *Strategi og anbefaling av tiltak for kommunens ledigstilte bygg* fra juni 2022 hadde hvert bygg og hvert tiltak tidligere blitt fremmet til bystyret som enkeltsaker og sektorvis. Det hadde ikke vært en vellykket strategi for å rydde opp i de ledigstilte byggene. Strategien trakk frem flere strukturelle utfordringer for god forvaltning av kommunens ledigstilte eiendomsmasse: Bygningsmassen var generelt nedslitt, og årlige avsetninger til vedlikehold var for lave; finanseringen var hovedsakelig fordelt etter formål slik at det ikke var avsatt midler til vedlikehold av bygg som ikke var i bruk, og kravet til kostandsdekkende leie var et hinder for aktivitetsskapende utleie.

3.3 Kommunerevisjonens vurderinger

Undersøkelsen viser at kommunen hadde etablert en systematisk samhandling mellom kommunens eiendomsforvaltere som trolig har bidratt til å avklare videre bruk for flere av kommunens eiendommer som har stått tomme.

Etter Kommunerevisjonens vurdering var imidlertid systemet ikke tilfredsstillende for å sørge for avklaring av videre bruk av kommunale eiendommer innen rimelig tid. Det var tomme bygg som ikke var med i oversikten, eller som hadde kommet inn på listen betydelig tid etter ledigstillelse. Videre hadde over halvparten av de tomme byggene stått ledige uten permanent avklaring i mer enn 5 år. For rundt 20 av byggene var forvalterens anmerkninger i de kvartalsvise rapportene identiske gjennom hele undersøkelsesperioden. Dette kan tyde på at det har vært eiendommer der det i liten grad har blitt gjort faktiske vurderinger av disse byggene.

Kommunerevisjonen merker seg virksomhetens beskrivelse av at bygg som inngår i en konsekvensutredning, blir låst for andre permanente formål. Dette gir risiko for at enkeltbygg blir låst i utredning i urimelig lang tid, for eksempel når konseptvalgutredninger pågår over flere år. Som det fremgår av kapittel 4, har slike utredninger strukket ut over flere år. Denne praktiseringen av bestiller-/utførermodellen bygger ikke opp under at kommunens eiendommer blir avklart for videre bruk innen rimelig tid.

Det hadde ikke blitt gjennomført en skriftlig evaluering av systemet for samhandling, men det synes som risiko for manglende måloppnåelse har blitt diskutert blant eiendomsforvalterne generelt og i Eiendoms- og byfornyelsesetaten spesielt. Videre var det iverksatt et prosjekt som hadde som hensikt å avklare ledige eiendommer, noe som etter Kommunerevisjonens vurdering synes som et egnet tiltak for å redusere den identifiserte risikoen.

4. Kartlegging av vedlikeholdsbehov og vedlikehold av ledige bygg

I dette kapitlet har vi undersøkt om kommunen har utarbeidet pålitelig og tilgjengelig styringsinformasjon, og om eiendomsforvalterne har kartlagt vedlikeholdsbehov og om planer for vedlikehold er utarbeidet og vedlikehold er iverksatt. Kapitlet tar i hovedsak utgangspunkt i 15 eiendommer kommunen eier eller har eid, og som har stått ledig over en lengre periode.

4.1 Revisjonskriterier

- Kommunen skal utarbeide pålitelig og tilgjengelig styringsinformasjon om kommunens ledigstilte eiendomsmasse. Denne bør oppdateres med kartlegginger av vedlikeholdsbehov.
- Planer om vedlikehold bør utarbeides og iverksettes der dette er hensiktsmessig.

4.2 Generelt om styringsinformasjon

Som beskrevet i kapittel 3 hadde kommunen etablert et system der eiendomsforvalterne hvert kvartal skulle sende en oversikt over ledige eiendommer til Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Eiendoms- og byfornyelsesetaten sammenstilte disse i kvartalsvise rapporter til Byrådsavdelingen for byutvikling.

Kommunerevisjonen gjennomførte i 2021 en gjennomgang av internkontrollen i og rundt fagapplikasjonen OKER ISY, som er kommunens eiendomsregister. I rapport 2/2022 *Oppsummering av utvalgte undersøkelser gjennomført i regnskapsrevisjonen 2021* konkluderte Kommunerevisjonen med at det ikke var mulig å få en detaljert oversikt over ledige lokaler eller tomter i OKER ISY. Det var ikke etablert kontroller som sikret at eiendomsregisteret i OKER ISY var fullstendig. Dette medførte at det forelå en generell iboende risiko i form av manglende oversikt over tomme lokaler som gjorde det vanskeligere å avdekke uregelmessigheter knyttet til utleie av lokaler og tomter. Etaten så alvorlig på de svakhetene som ble avdekket rundt IKT-tekniske forhold, og beskrev detaljerte tiltak for å følge opp dette. Kommunerevisjonen har mottatt en oversikt som viser at etaten hadde påbegynt et arbeid som skulle bidra til fullstendighet av eiendomsregisteret.

4.3 Kartlegging av vedlikeholdsbehov og vedlikehold

4.3.1 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Prioritering av vedlikehold

Tabell 2 viser hvorvidt Eiendoms- og byfornyelsesetaten har kartlagt vedlikeholdsbehov, utarbeidet vedlikeholdsplan og/eller iverksatt vedlikehold for de fire utvalgte eiendommene.

Tabell 2 Oversikt over gjennomførte vedlikeholdsaktiviteter

Eiendom	Kartlagt vedlikeholdsbehov	Vedlikeholdsplan	Iverksatt vedlikehold
Bakkeløkka gård	Ja	Nei	Iverksatt på enkelte bygninger
Hukodden strandrestaurant	Ja	Nei	Nei
Skar leir	Nei	Nei	Iverksatt på enkelte bygninger
Sognsveien 82	Nei	Nei	Nei

Note: Tabellen er basert på informasjonen gjengitt senere i kapittelet om eiendommene.

Tabellen viser at det var kartlagt vedlikeholdsbehov for to av fire bygninger. Det var iverksatt vedlikehold på enkelte av bygningene på to av eiendommene. Det var ikke utarbeidet vedlikeholdsplaner for noen av eiendommene. Se nedenfor for mer om de enkelte eiendommene.

Ansatte i Eiendoms- og byfornyelsesetaten pekte på at bygg i porteføljen skulle leies ut på markedsvilkår. Det kunne ofte innebære en leie som var langt lavere enn kostandsdekkende leie. Etaten la til grunn følgende prioriteringsliste ved løpende forvaltning og planlegging av tiltak på bygningsmassen:

1. ivaretagelse av grunnleggende HMS i byggene, herunder lovpålagte myndighetskrav samt øvrige sikringstiltak og lukking av HMS-relaterte avvik
2. tiltak relatert til politiske saker, herunder føringer fra bystyret/byrådet
3. oppfølging av mangler ved utleide boliger og lokaler
4. tiltak for å gjøre boliger i Oslo kommune utleiebare
5. tiltak for å gjøre lokaler i Oslo kommune utleiebare
6. tiltak for å gjøre boliger i Asker kommune utleiebare
7. tiltak for å gjøre lokaler i Asker kommune utleiebare

Etaten oppga at det for punkt 4–7 ble gjort en vurdering av hvor høye leieinntekter de gjennomførte vedlikeholdstiltakene ville bidra til. Ifølge etaten ville prioritering av vedlikeholdsmidler på eiendommer som genererte lite eller ingen leieinntekter, føre til mindre midler i fremtidige budsjetter.

Bakkeløkka gård

Styringsinformasjon

Fem av ni bygg på eiendommen (Enebakkveien 344 og 350) var ifølge informanter blitt helt eller delvis ledige på ulike tidspunkt mellom 2016–2021, mens de siste fire byggene var utleid. Den ledigstilte bygningsmassen besto ifølge etaten av en stall, et vognskjul, et stabbur, en kårbolig og én av to leiligheter i et våningshus. Fire av fem ledige bygg inngikk ikke i kommunens samlede oversikt over ledige bygg for 1. kvartal 2022. Våningshuset var inkludert i kvartalsrapporteringen fra og med 3. kvartal 2018 og var registrert som avklart. I kvartalsrapporteringen var dato for ledigstillelse satt til 6. august 2018. Eiendomsforvalterens bemerkninger for våningshuset var oppdatert med informasjon om byggets tilstand og fremdrift i rehabiliteringen av bygget.

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov var kartlagt for våningshuset i et befaringsnotat fra 20. august 2018. Notatet konkluderte med at våningshuset ikke var i utleiebar stand, og at det burde bli igangsatt et vedlikeholdsprosjekt. Det var ikke utarbeidet kostnadsestimer for prosjektet. Våningshuset ble i 2019 og 2020 pusset opp og én av de to leilighetene i huset hadde vært utleid siden desember 2021. Den andre leiligheten var ifølge etaten ikke leid ut på grunn av utfordringer med teknisk infrastruktur. Det var ikke utarbeidet vedlikeholdsplaner for noen av byggene på eiendommen.

Stallen og vognskjulet hadde vært under rehabilitering siden 2018. Kravspesifikasjon/vedlikeholdsplan utarbeidet i forbindelse med rehabiliteringen viser estimerte kostnader på omtrent 27,7 millioner kroner for å rehabilitere og tilrettelegge for en universelt utformet stall med tilhørende vognskjul. Ifølge etaten ble rehabiliteringen av stallen og vognskjulet ferdigstilt sommeren 2020. I ettertid hadde det vært behov for videre arbeid på teknisk infrastruktur samt planlegging og søknadsarbeid knyttet til en ny ridebane, som ifølge etaten skulle inngå i et samlet utleiekonsept for stallen, vognskjulet, stabburet og kårboligen.

For stabburet og kårboligen var det ikke utarbeidet vedlikeholdsplaner.

Avklaring av midlertidig og permanent bruk

Årsaken til ledigstillingen av byggene skyldtes ifølge informanter i hovedsak betydelig vedlikeholdsbehov. Våningshuset ble ledigstilt i august 2018. Daværende leietaker hadde bodd i huset i lang tid med tidsubestemt leiekontrakt. Ifølge informantene gjennomførte etaten regulering av gjengs leie på alle tidsubestemte leiekontrakter. Det betyr at leien justeres etter hva lignende boliger med samme leievilkår i samme område leies ut for. Leietakeren hadde ikke vært presentert for gjengs leie tidligere, og reguleringen av gjengs leie var ifølge etaten stor. Leietakeren ønsket ikke å leie til den justerte leiesummen.

Stallen ble ifølge informantene ledigstilt 4. april 2016 og var tidligere benyttet til privat stalldrift. Ved kontraktsforhandlinger om utleie av stallen justerte etaten kontraktsbetingelsene. Dette innebar at etaten skulle overta det utvendige vedlikeholdsansvaret. Dette hadde tidligere hadde vært leietakers ansvar. Endringen medførte ifølge etaten økt leiesum og felleskostnader. Daværende leietaker aksepterte ikke kontraktstilbudet og tilbakelevte stallen.

Når det pågående vedlikeholdsarbeidet for stallen ble ferdig, var planen ifølge informantene å takserer den, lyse den ut til takst og stille eventuelle krav til bruk av stallen. Etaten ønsket å tilby kårboligen på eiendommen til ny driver av stallen. Vognskjulet ble ledigstilt 20. april 2018, siden det var planlagt at bygget skulle rehabiliteres og inngå i et nytt utleiekonsept sammen med stallen på eiendommen.

Hukodden strandrestaurant



Note: Hukodden strandrestaurant ble fotografert i forbindelse med befaring av bygget i regi av Kommunerevisjonen 3. oktober 2022. Foto: Verditek AS.

Styringsinformasjon

Hukodden strandrestaurant (Strømsborgveien 46) har ifølge informanter vært ledig siden den ble tilbakelevert fra tidligere leietaker 31. desember 2018. Bygget ble først inkludert i kvartalsrapporteringen for ledige bygg fra og med 3. kvartal 2020. Eiendomsforvalterens bemerkninger ble oppdatert 2. kvartal 2021 med informasjon fra en tilstandsvurdering og dialog med andre kommunale virksomheter om fremtidig bruk. Bemerkningene var ikke endret etter 2. kvartal 2021.

Vedlikehold

Det forelå tilstandsrapporter for restaurantbygget og vann- og avløpsanlegget fra 2021 og kostnadskalkyle for rehabilitering fra 2019. Fremtidig bruk av bygget var ikke avklart, noe som ifølge etaten ville ha betydning for endelig kostnadsestimat for rehabilitering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten ga i juni 2022 en anbefaling til Byrådsavdeling for byutvikling om totalrehabilitering av bygget, inkludert oppgradering av teknisk infrastruktur på eiendommen. Etaten anbefalte at bygget leies ut som restaurant, for å sikre allmenn tilgjengelighet. Det var ifølge informanter ikke gjennomført vedlikehold på eiendommen etter ledigstillingen utover tilsyn, gressklipping, fjerning av løv fra takrenner og lignende. Årsaken til dette var at fremtidig bruk ikke var avklart og etaten ikke hadde leieinntekter fra bygget. Et grovt estimat basert på kostnadskalkyle fra 2019, justert for prisendringer, for å sette bygget i stand til restaurantdrift i sommerhalvåret lå ifølge kostnadskalkylen på 10,9 millioner kroner. I et notat til byrådsavdelingen for byutvikling fra 19. mai 2022 estimerte etaten kostandene til 20–25 millioner kroner for istandsettelse og videre restaurantdrift.

Befaring av eiendommen med takstmann i regi av Kommunerevisjonen viste også at eiendommen hadde betydelige vedlikeholdsbehov, og at det hadde vært gjort få verdibevarende vedlikeholdstiltak siden bygget ble ledigstilt.

Avklaring av midlertidig og fremtidig bruk

Ifølge informanter hadde strandrestauranten et stort vedlikeholdsbehov da det ble ledigstilt. Det oppfylte ikke krav til restaurantdrift med tanke på næringskjøkken og sanitærforhold. Da bygget ble ledigstilt, var det dialog med Bymiljøetaten om overføring av forvalteransvaret for bygget. Bymiljøetaten forvaltet friområdet på Huk. Videre var det avklart at Bymiljøetaten skulle overta kiosken som lå i nærheten. Kiosken skulle erstattes med et nytt servicebygg med kafé. Eiendoms- og byfornyelsesetaten mente det ville være hensiktsmessig at Bymiljøetaten også overtok forvalteransvaret for restauranten for å lage et helhetlig tilbud for området uten at driften av kaféen og restauranten skulle komme i konflikt med hverandre.

Siden avgjørelsen om forvalteransvaret var uavklart, ble det ifølge de intervjuede i Eiendoms- og byfornyelsesetaten ikke avsatt penger til istandsetting av bygget fra internt driftsbudsjett for 2019. Det ble heller ikke bedt om budsjettmidler for 2020 ettersom etaten på daværende tidspunkt forutsatte at bygget skulle overføres til Bymiljøetaten.

Prosessen med vurdering og avklaring av forvalteransvaret var ferdig 22. desember 2019. Bymiljøetaten ønsket ikke å overta forvalteransvaret. Ifølge Eiendoms- og byfornyelsesetaten påpekte Bymiljøetaten at restauranten ikke fremsto som et åpent og godt tilbud for brukerne av friområdet. Med et lavt inntektsgrunnlag ville leietakere trolig måtte basere seg på lukkede arrangementer i sommerhalvåret.

Parallelt med innhenting av tilstandsanalyse i 2021 ble det gjennomført en prosess for å vurdere fremtidig bruk av bygget, der Bydel Frogner, Bymiljøetaten og Bygdøy velforening deltok og kom med innspill. Ulike restaurantløsninger, badehus med badstue, klubbhus og galleri er blant bruksområdene som er vurdert. Etaten sendte i oktober 2022 et orienteringsbrev til Byrådsavdeling for byutvikling om prosessen med å avklare fremtidig bruk av bygget der etaten anbefalte at bygget brukes til restaurantdrift.

Skar Leir

Styringsinformasjon

Oslo kommune kjøpte Skar leir (Maridalsveien 621), bestående av 21 bygninger, av staten i 2007 på bakgrunn av vedtak i bystyresak 4/2006 om å sikre leiren i offentlig eie. Eiendommen var inkludert i kvartalsrapporteringen i hele undersøkelsesperioden, og i rapporteringen var leiren registrert som ledig fra 2007. Eiendomsforvalterens bemerkninger var uendret mellom 1. kvartal 2019 til og med 3. kvartal 2020. Rapporteringen fra 4. kvartal 2020 ble oppdatert med en sammenfatning av bystyrets vedtak om fremtidig bruk av leiren (mer om dette nedenfor). Det var ikke gjort endringer i rapporteringen siden 4. kvartal 2020.

Vedlikehold

Det fantes ikke oppdaterte tilstandsanalyser eller vedlikeholdsplaner av byggene på eiendommen, men ifølge intervjuede i etaten var dagens bygningsmessige vedlikeholdsetterlep og kostnader knyttet til oppgradering av teknisk infrastruktur grovt estimert til henholdsvis 83 og 50 millioner kroner. Det var gjennomført lite

verdibevarende vedlikehold på bygningsmassen de siste fire årene. Siden eiendommen ble kjøpt av Oslo kommune i 2007, var det imidlertid brukt betydelige midler på drift og utvalgte vedlikeholdstiltak som hadde muliggjort utleie og bruk av enkelte bygninger.

Avklaring av midlertidig og permanent bruk

Eiendommen har siden 1987 vært underlagt utslippsrestriksjon på 35 personekvivalenter grunnet nærheten til marka og påvirkning av nedslagsfeltet til Maridalsvannet. Dette begrenser mulighetene for bruk av leiren. Utslippsrestriksjonene vil også gjelde etter ny vannforsyning, som er planlagt å være på plass i 2028.

Siden Oslo kommune overtok eiendommen, har Eiendoms- og byfornyelsesetaten i hovedsak jobbet med å avklare fremtidig bruk innenfor utslippsrestriksjonen. Etaten sendte i 2009 byrådsavdelingen et notat om mulighetsstudie som anbefalte å etablere tre barnehager på eiendommen med kapasitet til totalt 640 barn. I 2013 sendte etaten et nytt notat til byrådsavdelingen om plan for fremtidig bruk av eiendommen, hvor utslippsrestriksjonene var lagt til grunn. Dette omfattet etablering av 4 boliger, 41 lærings- og arbeidsplasser og oppgradering av teknisk infrastruktur. Planen ble vedtatt i bystyrets møte 25. april 2018 (sak 102).

Vedtaket innebar et investeringsbehov estimert til omtrent 70 millioner kroner, men det fulgte ingen særskilte økonomiske midler til gjennomføring av planen. I saksframlegg til byutviklingskomiteen av 15. september 2017 ble det vist til at etaten skulle avsette 3 millioner kroner årlig fra driftsbudsjett for å spare opp investeringsmidler over tid. Med bakgrunn i leievurdering av lagerbygget på eiendommen gjennomført 3. mars 2020 hadde leiren en antatt salgsverdi på 90 millioner kroner, forutsatt at rehabilitering på bygningsmassen ble gjennomført. Dette ville gitt en positiv salgsverdi på 20 millioner kroner.

Deler av eiendommen har vært i midlertidig bruk innenfor utslippsrestriksjonen. Bymiljøetaten hadde ifølge informanter i Eiendoms- og byfornyelsesetaten en brukslånsavtale fra 19. september 2019 på eiendommens varmestue etter at denne ble rehabilitert i 2019. Siden 2014 har Utdanningsetaten leid to av bygningene, som har blitt benyttet til praktiske øvelser for en liten gruppe elever ved Stovner videregående skole. Den Norske Turistforing har brukt eiendommen til å produsere ved, benker, brokonstruksjoner og lignende gjennom fremleie av blant annet varmestuen og byggene som leies av Utdanningsetaten. I tillegg har leiren blitt benyttet til filminnspillinger, og kommandantboligen har vært utleid til en barnefamilie siden 2017.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten ga i juni 2022 en anbefaling til Byrådsavdeling for byutvikling om etablering av teknisk infrastruktur i leieren, som allerede var igangsatt og del av vedtatt plan for fremtidig bruk av Skar leir, jf. byrådssak 171/2017 og bystyrevedtak 102/2018. Videre ble det anbefalt at indre del av eiendommen, som omfatter leirområdet, ble fradelt resten av eiendommen og solgt.

Sognsveien 82



Note: Sognsveien 82 ble fotografert i forbindelse med Kommunerevisjonens observasjon 3. oktober 2022.
Foto: Kommunerevisjonen.

Styringsinformasjon

Sognsveien 82 har vært i kommunalt eie siden 1896. Det er uklart hvor lenge hytta på eiendommen har stått tom. Eiendommen var inkludert i kvartalsrapporteringen i hele undersøkelsesperioden. Eiendomsforvalters bemerkninger var uendret fra 1. kvartal 2019 til og med 3. kvartal 2020.

Vedlikehold

Det forelå ikke tilstandsvurderinger, kostnadsestimater for eventuell rehabilitering eller vedlikeholdsplaner. Utsiden av bygget så ved observasjon av Kommunerevisjonen ut til å være i relativt god stand. Taket ble ifølge etaten byttet og ytterveggene ble malt sist i 2012. Innvendig var det ifølge etaten større rehabiliteringsbehov dersom bygget skulle tas i bruk. Ettersom fremtidig bruk av bygget ikke var avklart, forelå det ingen planer om rehabilitering i nærmeste fremtid.

Dersom bygget skulle tas i bruk, måtte det tilkobles vann- og avløpssystem, og adkomst til eiendommen måtte etableres. Ifølge informanter i etaten hadde kostnadene for etablering av offentlig avløpssystem på eiendommen tidligere blitt estimert til omtrent 3 millioner kroner, men etaten kunne ikke finne dokumentasjon på vurderingen.

Avklaring av midlertidig og permanent bruk

I kvartalsrapporteringene frem til 3. kvartal 2020 bemerket eiendomsforvalteren at etaten ønsket å selge eiendommen grunnet mangel på kommunale brukere. Denne formuleringen var tatt ut av rapporteringen fra og med 4. kvartal 2020.

Bygget var ifølge informanter ikke tatt i bruk siden det ikke tilfredsstilte offentligrettslige byggetekniske krav, herunder manglende tilknytning til offentlig avløp. Eiendommen inngikk i reguleringsplanarbeid for ny barnehage på «Komposttomta», omtrent 100 meter sørøst for eiendommen. Reguleringsarbeidet hadde pågått siden 2012. I planarbeidet var det tenkt at eiendommen skulle benyttes som parkering for barnehagen. Etaten måtte vente til planarbeidet var ferdig, for å kunne avklare fremtidig bruk.

Etaten hadde mottatt flere henvendelser med ønsker om midlertidig bruk av eiendommen. De fleste dreide seg om bruk av bygget. I 2019 mottok etaten henvendelse fra en birøkter som ønsket å benytte uteområdet til utplassering av bikuber om sommeren. Avtale ble inngått mellom partene, og leie ble innbetalt. Birøkteren ønsket å overvintre bikubene på eiendommen, men ble informert om at da måtte det også betales leie gjennom vinterhalvåret. Leietakeren trakk seg derfor fra avtalen.

Etaten ga i juni 2022 en anbefaling til Byrådsavdeling for byutvikling om salg av eiendommen dersom det ikke kom til å stride med fremtidig reguleringsstatus.

4.3.2 Boligbygg**Prioritering av vedlikehold**

Tabell 3 viser hvorvidt Boligbygg har kartlagt vedlikeholdsbehov, utarbeidet vedlikeholdsplan og/eller iverksatt vedlikehold for de fem utvalgte eiendommene.

Tabell 3 Oversikt over gjennomførte vedlikeholdsaktiviteter

Eiendom	Kartlagt vedlikeholdsbehov	Vedlikeholdsplan	Iverksatt vedlikehold
Hagegata 30	Ja	Nei	Nei
Drammensveien 225	Ja	Ja	Nei
Ryenbergsveien 48-50	Ja	Nei	Nei
Montebello terrasse 15	Ja	Nei	Nei
Årvollveien 9	Ja	Nei	Nei

Note: Tabellen er basert på informasjon gitt av Boligbygg

Tabellen viser at behovet for vedlikehold var kartlagt for alle fem eiendommene. Det var utarbeidet en vedlikeholdsplan for én av disse. Det var ifølge foretaket ikke aktuelt med vedlikeholdsplaner for to av eiendommene grunnet behov for total rehabilitering og rivning. Det var ikke gjennomført verdibevarende vedlikehold på noen av eiendommene i undersøkelsesperioden, kun driftsmessig ettersyn og/eller vedlikehold. Se nedenfor for mer om de enkelte eiendommene.

Flere informanter i Boligbygg oppga at foretakets midler til verdibevarende vedlikehold var begrenset. Det ble i liten grad prioritert rehabiliteringsmidler til uegnede bygg i foretakets portefølje som har stått ledige over tid. Ifølge informantene var en viktig årsak til dette at midlene måtte prioriteres til boliger og eiendommer som hadde leietakere.

Hagegata 30



Note: Hagegata 30 ble fotografert i forbindelse med befaring av bygget i regi av Kommunerevisjonen 11. oktober 2022. Foto: Verditek AS.

Styringsinformasjon

Hagegata 30 har vært ledig siden siste leietaker flyttet ut i desember 2014. Hagegata 30 ble først inkludert i kvartalsrapporteringen for ledige bygg fra 1. kvartal 2020. Eiendomsforvalterens bemerkninger i rapporteringen var uendret fra 1. kvartal 2020 til den ble oppdatert med ny informasjon 4. kvartal 2020.

Vedlikehold

I forbindelse med en konseptvalgutredning for etablering av en tredje boligsektor i 2021 (mer om dette under) ble det utarbeidet tilstandsanalyse, behovskartlegging og verdivurdering av bygget. Det var imidlertid ikke utarbeidet en vedlikeholdsplan, da byggets videre eierskap og bruk var uavklart. Tilstandsanalysen pekte blant annet på at samtlige bad og kjøkken måtte rehabiliteres. I tillegg ble byggets balkonger anbefalt revet og erstattet med nye. Det var ikke gjennomført vedlikehold på bygget i vår undersøkelsesperiode, altså mellom 2019 og sommeren 2022, utover sikring av balkonger og plateslåing av vinduer. Prosjektleder i Eiendoms og byfornyelsesetaten oppga at det trolig ikke ville gjennomføres vedlikehold på bygget før det ble bevilget penger til gjennomføring av forprosjekt og anbudskonkurransen om rehabilitering av bygget var gjennomført.

Befaringen i regi av Kommunerevisjonen viste at leilighetene hadde ulik standard. Noen fremsto tilnærmet innflyttingsklare, mens andre krevde betydelig oppussing. Befaringen omfattet kun leilighetene, og ikke balkonger eller forhold knyttet til fellesanlegg. Foretaket oppga i forbindelse med rapport til uttalelse at bruk av balkongene innebar stor fare. Ifølge personen som låste oss inn i bygget, hadde det vært flere tilfeller av innbrudd og forsøk på innbrudd. Den dagen Kommunerevisjonen gjennomførte

befaringen, ble det observert at det var gjort et mislykket forsøk på å ta seg inn i bygningen, ved at låsen var ødelagt.

Avklaring av midlertidig og permanent bruk

Bystyret fattet i møte 5. juni 2013 (sak 178) og i møte 22. oktober 2014 (sak 285) vedtak som berørte Hagegata 30. Vedtakspunktene i bystyresakene la til rette for at Hagegata skulle selges til Studentsamskipnaden i Oslo (SiO). Dialogen om salg førte ikke frem ettersom Studentsamskipnaden ikke kunne imøtekomme markedspris. Byrådet foreslo i byrådssak 111/17 at bystyrets tidligere vedtak vedrørende Hagegata 30 ble opphevet, og at det ble startet en utredning av bygget. I byrådssak 145/19 *Nye veier til egen bolig* ble Hagegata 30 avsatt som pilotprosjekt for etablering av en tredje boligsektor i Oslo.

I kvartalsrapporteringen for 1. kvartal 2020 kommer det frem at forhandlingene med studentsamskipnaden hadde strandet. Dette kommer også frem av byrådssak 111/17 av 23. mai 2017, der det ble foreslått at det skulle utredes alternative muligheter for fremtidig bruk av eiendommen. Videre kommer det i 1. kvartalsrapport for 2020 frem at eiendommen var avsatt som pilot i *Nye veier til egen bolig*. Kvartalsrapporteringen fra 4. kvartal 2020 ble oppdatert med informasjon om at avtalen med Studentsamskipnaden ikke ble realisert. Videre ble det informert om at bygget var omseksjonert, slik at 1. etasje var i privat eierskap mens 2.–6. etasje var i kommunalt eie. Fra og med 4. kvartal 2020 var det ikke gjort endringer fra forrige rapportering.

Ifølge en eiendomssjef i Boligbygg ble det vurdert midlertidig bruk av Hagegata 30 i forbindelse med tilstrømningen av flyktninger fra Syria. Eiendomssjefen oppga at det i den forbindelse var HMS-utfordringer knyttet til balkongene samt vanntilførsel som følge av rørbrudd i vannledningene under bygget.

I november 2020 fikk Eiendoms- og byfornyelsesetaten i oppdrag å gjennomføre en forenklet konseptvalgutredning for pilotprosjektet i Hagegata 30. Utredningen ble oversendt byrådsavdelingen for byutvikling i september 2021. Eiendoms og byfornyelsesetaten fikk 16. mars 2022 bestilling fra byrådsavdelingen for byutvikling på å utarbeide forprosjekt. Forprosjektet skulle være i samsvar med et alternativ fra konseptvalgutredningen som der hadde en styringsramme (P50) på 151 millioner kroner.¹

¹ Styringsrammen (P50) skal settes slik at det er 50 prosent sannsynlighet for at prosjektet leveres innenfor rammen.

Drammensveien 225



Note: Drammensveien 225 ble fotografert i forbindelse med befaring av bygget i regi av Kommunerevisjonen 7. oktober 2022. Foto: Verditek AS.

Styringsinformasjon

Bygget hadde ifølge en eiendomssjef i Boligbygg stått ledig siden juni 2015 med unntak av enkelte korte leieforhold. Eiendommen var inkludert i kvartalsrapporteringen for ledige bygg i hele undersøkelsesperioden. Eiendomsforvalterens bemerkninger ble oppdatert 4. kvartal 2020 og 2. kvartal 2021. Etter dette var det ikke gjort endringer fra forrige rapportering. I rapporteringen fra 1. kvartal 2022 ble det fortsatt vist til at deler av bygget var leid ut frem til sommeren 2021, uten at det fremkom nyere informasjon.

Vedlikehold

Boligbygg gjennomførte 24. januar 2022 en tilstandsanalyse av Drammensveien 225. Analysen konkluderte med at bygget hadde behov for full utvendig rehabilitering samt større innvendige oppgraderinger. Kostnadene knyttet til vedlikeholdsplanen som ble skissert i tilstandsanalysen, var estimert til 12,9 millioner kroner. Dette kostnadsestimatet tok ikke hensyn til byggets vernestatus. Eiendomssjef i Boligbygg oppga at vedlikeholdsoppgaver som plateslåing av vinduer, reparasjoner etter innbrudd og klipping av gress hadde blitt gjennomført de siste årene.

Befaringen i regi av Kommunerevisjonen viste at vedlikeholdsetterslepet på utvendig og innvendig vedlikehold var stort. Bygningen fremsto ikke som egnet til utleie til boligformål. Befaringen avdekket at det var gjort vedlikeholdsarbeid innvendig som Kommunerevisjonens konsulent vurderte å være utført med lav kvalitet, for eksempel var det gjort en innvendig isolasjon av yttervegger uten at det var brukt dampsperre eller andre tiltak for å hindre fukt. Uteområdene var preget av støy fra E18.

Avklaring av midlertidig og permanent bruk

Eiendomssjefen i Boligbygg oppga at det var lagt ned betydelig innsats for å avklare midlertidig og permanent bruk av bygget. Ifølge foretaket var det flere årsaker til at

bygget ikke var avklart, blant annet beliggenheten mellom E18 og jernbanen, byggets vernestatus og behovet for rehabilitering. Videre viste Boligbygg til at det ikke fulgte budsjettmidler til bygg som foretaket ikke hadde behov for, og som nevnt over ble vedlikeholdsmidler prioritert til boliger og eiendommer som hadde leietakere. Det ble foretatt en juridisk vurdering av mulighetene for å leie ut bygget hvor leietakeren overtok vedlikeholdsansvaret. Vurderingen konkluderte med at ansvarsgrensene mellom eieren og leietakeren ville vært for uklare.

Deler av bygget hadde vært utleid som atelier til kunststudenter i et halvår frem til sommeren 2021. Det hadde også vært filminnspilling på eiendommen høsten 2022. Boligbygg oppga at leieforholdene hadde leiepris som lå under kostnadsdekkende leie. Boligbygg hadde vurdert at bygget ikke egnet seg til boligformål, noe som fremkom av foretakets kvartalsrapportering til Eiendoms- og byfornyelsesetaten av tomme bygg. Eiendoms- og byfornyelsesetaten oppga at etaten kunne overta tomten dersom bebyggelsen ble fjernet. Etaten begrunnet dette med at en overføring av eiendommen med bebyggelsen ville påføre Eiendoms- og byfornyelsesetaten store kostnader. Eiendoms- og byfornyelsesetaten mente det også kunne være i kommunens interesse å beholde eiendommen i forbindelse med eventuelle behov fra Fornebubanen.

Ifølge kvartalsrapporteringene hadde Boligbygg vært i dialog med Byrådsavdeling for næring og eierskap om muligheten for å bygge om eiendommen til et samlingssted for veteraner fra internasjonale operasjoner. Videre hadde Bestum Vel vist interesse for eiendommen for bruk som frivillighetshus. Ifølge rapporteringen ønsket ikke veteranene eiendommen, mens Bestum Vels interesse stoppet da det ble orientert om rehabiliteringskostandene.

Ryenbergveien 48-50

Styringsinformasjon

Bygget ble ifølge kvartalsrapporteringen for ledige bygg ledigstilt i 2016–2017. Eiendommen ble først inkludert i kvartalsrapporteringen for ledige bygg fra 1. kvartal 2020. Den var utelatt fra rapporteringen fra og med 4. kvartal 2020 ettersom eiendommen var solgt. Gjennomgangen av kvartalsrapportene viste at det var gjort oppdateringer av eiendomsforvalterens bemerkninger i denne perioden.

Vedlikehold

Det ble gjennomført en befarings av eiendommen i regi av Boligbygg 21. august 2019, og en utvidet tilstandskontroll ble gjennomført 12. september. Tilstandskontrollen viste at leilighetene generelt var preget av stor slitasje, og at planløsningene var utdaterte. Resultatet ble presentert i rapport av 8. oktober 2019, der det også ble gitt forslag til tiltak.

Avklaring av midlertidig og permanent bruk

Av forvalterens anmerkninger i kvartalsrapportene kom det frem at det ble planlagt å bygge leilighetene om til større leiligheter, men at dette ble for dyrt. I stedet ble leilighetene lagt ut for salg.

Ifølge eiendomssjef i Boligbygg var bakgrunnen for ledigstillelsen at boligene hadde dårlig teknisk stand med behov for total innvendig rehabilitering og oppgradering i form av moderne badrom med dusj. Eiendomssjefen oppga videre at flere av leilighetene ble avskiltet som følge av vannlekkasjer og råteskader i perioden mellom 2012–2017.

I 2019 ble det ifølge Boligbygg startet et utredningsarbeid om videre bruk av eiendommene. 23. mars 2020 redegjorde administrasjonen for Boligbyggs styre om hovedalternativene for rehabilitering av bygget. I presentasjonen ble det blant annet redegjort for en boligbehovskartlegging i bydel Gamle Oslo som viste at bydelen hadde behov for store 4- og 5-roms leiligheter. Det ble også vist til at bygningen per oktober 2019 var gitt tilstandsgrad 3 (store eller alvorlige avvik). I en sak til foretakets styre argumenterte administrasjonen for at de estimerte rehabiliteringskostandene på 16 millioner kroner per boenhet var for høye. Administrasjonen vurderte salg av eiendommen som hensiktsmessig fordi det kunne kjøpes eller bygges mer kostnadseffektive løsninger for å dekke bydelens behov. Boligbyggs styre besluttet i styresak 41/2020 at eiendommen skulle legges ut for salg.

Byrådet fremmet sak om salg av Ryenbergveien 48 og 50 og Væringkleiva 2, 4 og 6 (byrådssak 37/21) 4. mars 2021. Eiendommene ble foreslått solgt til Bergmetall AS for til sammen 84 millioner kroner. Bystyret godkjente salg av eiendommen i møte 21. april 2021. Ifølge Boligbygg var det ikke gjennomført vedlikehold på eiendommen fra den ble ledig i desember 2017 til endelig salg ble godkjent i april 2021.

Montebello terrasse 15

Styringsinformasjon

Montebello terrasse var en tidligere rusinstitusjon som ble ledig i juni 2016. Bygget var inkludert på kvartalsrapporteringen for ledige bygg fra 1. kvartal 2019 til 1. kvartal 2022. Fra og med rapporteringen for 4. kvartal 2020 ble bygget registret som avklart etter at bydel Ullern hadde bestilt boliger for personer med kognitiv svikt og det var startet forprosjekt.

Vedlikehold

Det ble foretatt taksering av eiendommen i 2017 og verdivurdering i 2019. Begge dokumentene beskriver eiendommens tekniske tilstand. Eiendomssjefen for bygget var ikke kjent med at det var utarbeidet vedlikeholdsplaner for bygget. Vedkommende oppga at det kun var gjennomført løpende vedlikeholdsoppgaver på eiendommen knyttet til bytting av låser etter innbrudd, plenklipping og nødvendig arbeid med strøm og fyring.

Avklaring av midlertidig og permanent bruk

Ifølge eiendomssjefen ble bygget kjøpt av foretaket med et ønske om å omgjøre bygget til boliger. Det ble igangsatt en mulighetsstudie for å omgjøre bygget til demensboliger i første kvartal 2019. Det ble avholdt forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten for ombygging og bruksendring av bygget i juni 2021.

Bygget har stått ledig frem til januar 2022 da AF-gruppen tegnet leiekontrakt for bruk av bygget som anleggskontor. Bygget skulle ifølge eiendomssjefen for bygget være utleid til AF-gruppen frem til juni 2023. I kvartalsrapporteringen for 1. kvartal 2022 kom det frem at den midlertidige leiekontrakten var avklart med Oslobygg. Oslobygg var prosjektutvikler for demensboligene på eiendommen. Midlertidig utleie av bygget var ifølge eiendomssjefen utfordrende på grunn av bygningens tilstand. AF-gruppen fikk tegne leiekontrakt fordi Boligbygg vurderte at selskapet hadde nødvendig kompetanse til å holde bygget i forsvarlig stand. I tillegg skulle AF-gruppen gjennomføre el-tilsyn som en del av leiekontrakten.

Årvollveien 9Styringsinformasjon

Tomannsboligen i Årvollveien 9 har vært ledig siden 1. august 2017. Bygget ble først inkludert i kvartalsrapporteringen fra 4. kvartal 2020. Bygget var registrert som uavklart i hele perioden selv om det hadde pågått en konseptvalgutredning over flere år. Eiendomsforvalterens bemerkninger ble oppdatert i denne perioden.

Vedlikehold

Eiendomssjefen for bygget oppga at det ikke forelå vedlikeholdsplaner eller tilstandsanalyser av Årvollveien 9. Ifølge tilbakemelding fra Boligbygg ble det i forbindelse med en konseptvalgutredning i 2017 vurdert at den eksisterende bygningsmassen var i så dårlig stand at den burde rives. Ifølge eiendomssjefen var det derfor ikke naturlig å gjennomføre verdibevarende vedlikehold. Det var gjennomført noen tiltak på eiendommen, blant annet klipping av gress, rivning av en garasje og oppsett av sperringer.

Avklaring av midlertidig og permanent bruk

Bakgrunnen for at boligen ble ledig, var ifølge eiendomssjefen for bygget råteskader på badene og at boligen ikke var egnet til å huse større familier. Bygget hadde vært oppført på en intern liste over bygg som var anbefalt revet.

Årvollveien 9 inngikk fra tidlig 2018 i en konseptvalgutredning for rus- og psykiatriboliger som var bestilt av bydelene Bjerke, Sagene og Nordre Aker. Eiendomssjefen for bygget oppga at Boligbygg ikke kunne selge eller rive bygget så lenge utredningen pågikk. Utredningen førte ikke til en permanent avklaring for fremtidig bruk av Årvollveien 9. I april 2022 ble det ifølge kvartalsrapporteringen for 1. kvartal 2022 startet en ny mulighetsstudie for å dekke bydel Bjerkes behov for avlastningsboliger. Boligbygg sendte forespørsel om forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten 4. mai 2022. I forespørselen kommer det frem at foretaket ønsket å rive tomannsboligen og bygge ny avlastningsbolig med personalbase. Ifølge Boligbygg skulle rammeplanen sendes i desember 2022, og en forventet rammetillatelse ville utgjøre et viktig beslutningsgrunnlag for om eiendommen skulle utvikles videre eller selges.

4.3.3 Oslobygg**Prioritering av vedlikehold**

Tabell 4 viser hvorvidt Oslobygg har kartlagt vedlikeholdsbehov, utarbeidet vedlikeholdsplan og/eller iverksatt vedlikehold for de seks utvalgte eiendommene.

Tabell 4 Oversikt over gjennomført vedlikeholdsaktiviteter

Eiendom	Kartlagt vedlikeholdsbehov	Vedlikeholdsplan	Iverksatt vedlikehold
Villa Sorgenfri	Nei	Nei	Nei
Sjøstrandveien 24	Nei	Nei	Nei
Munch Tøyen	Ja	Nei	Nei
Sogn VGS	Nei	Nei	Nei
Grünerløkka sykehjem	Ja	Nei	Ja
Osterhausgate 22	Nei	Nei	Nei

Note: Tabellen er basert på informasjon gitt av Oslobygg.

Tabellen viser at behovet for vedlikehold var kartlagt for to av seks eiendommer. Det var ikke utarbeidet vedlikeholdsplaner for noen av eiendommene. Det var gjennomført vedlikehold på én eiendom i undersøkelsesperioden. Se nedenfor for mer om de enkelte eiendommene.

Divisjonsdirektør i Oslobygg oppga at finansiering av vedlikeholdsmidler var knyttet til byggenes formål. Ifølge divisjonsdirektøren innebar dette at ledige bygg uten avklart fremtidig formål og leietaker ikke ville ha finansiering til vedlikehold. Dette kunne føre til forfall over tid og at byggene ble vanskeligere å ta i bruk grunnet økte vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader. Ifølge divisjonsdirektøren hadde foretaket meldt behov til Byrådsavdeling for næring og eierskap for å i større grad kunne fordele vedlikeholdsmidler på tvers av porteføljer og ikke kun etter formål.

Villa Sorgenfri



Note: Villa Sorgenfri ble fotografert i forbindelse med Kommunerevisjonens observasjon 3. oktober 2022.
Foto: Kommunerevisjonen.

Styringsinformasjon

Bygget har stått ledig siden Oslo kommune kjøpte bygget i 2007. Eiendommen var inkludert i kvartalsrapportering for ledige bygg i hele undersøkelsesperioden, 1. kvartal 2019 til 3. kvartal 2022. I rapporteringene var det oppgitt at bygget hadde stått ledig siden 1. januar 2010. Villaen hadde i perioden vært registrert som avklart i rapporteringene frem til 3. kvartal 2022. Dette var begrunnet i eiendomsforvalterens bemerkning med at bygget var ønsket revet, og at det pågikk forprosjekt for å avklare fremtidig bruk. Eiendomsforvalterens bemerkning var uendret i hele undersøkelsesperioden.

Vedlikehold

Villaen ble oppført på gul liste i 1986. Byggets tilstandsgrad har ifølge Oslobygg vært dårlig siden Oslo kommune overtok, og det hadde ikke vært avsatt midler til

totalrehabilitering. I 2009 ble byggets tilstand kartlagt på tre områder: takets tilstand, soppinspeksjon av kjeller og loft og en miljøvurdering. Taket hadde omfattende vannlekkasjer og ble anbefalt revet i tilstandsvurderingen. Det ble påvist omfattende råtesoppskader i etasjeskillet mellom loft og 2. etasje. Undersøkelsen av miljøgifter påviste asbest, PCB (polyklorete bifenyler) i vinduer og høy sannsynlighet for PAH-holdig sot (sot med polysykliske aromatiske hydrokarboner) i pipeløpene. Det var ikke gjennomført vedlikeholds- eller rehabiliteringstiltak mellom 2019 og sommeren 2022. Det forelå heller ikke vedlikeholdsplaner. Divisjonsdirektøren oppga at planen for bygget var å rive for å bygge villaen opp igjen. Deretter skulle det gjøres en avklaring vedrørende kommunens behov for å beholde bygget.

Avklaring av midlertidig og fremtidig bruk

Byråden for næring og eierskap opplyst i notat 1410/21 at bygget ble kjøpt til barnehageformål. Kostandene til rehabilitering og utfordringer knyttet til universell utforming og lite utearealer medførte ifølge byråden at villaen ikke ble utviklet til barnehageformål.

Oslobygg søkte Plan- og bygningsetaten om rammetillatelse for rivning av Villa Sorgenfri 12. januar 2022. 28. juni 2022 ble søknaden om rammetillatelse innvilget av Plan- og bygningsetaten. En sentral forutsetning i tillatelsen var at bygget skulle monteres som en historisk korrekt gjenoppføring i konstruksjon, form materialer og detaljer. Plan- og bygningsetaten stilte også krav om uavhengig kontroll for prosjektering og utførelse for å sikre verneverdiene. Anskaffelse for demontering av Villa Sorgenfri ble publisert i Doffin 6. juli 2022. I november 2022 ble det gjennomført sikringstiltak mot store mengder snølast på villaen i påvente av rivningen.

Sjøstrandveien 24

Styringsinformasjon

Bygget var tidligere brukt som rusinstitusjon og ble ledig i april 2018. Institusjonen hadde ifølge Oslobygg en del eldre beboere. Grunnet manglende universell utforming og handikaptilpasninger, utfordringer med rømningsveier m.m. ble det vanskelig for institusjonen å benytte eiendommen. På bakgrunn av dette ble institusjonen på Sjøstrand (beboerne og mange av de ansatte) flyttet over til en annen institusjon/lokasjon i 2018. Bygget ble først inkludert i kvartalsrapporteringen fra 2. kvartal 2019 og var der frem til 1. kvartal 2022. Eiendomsforvalterens bemerkning var uendret i denne perioden.

Vedlikehold

Oslobygg hadde ikke gjennomført tilstandsvurderinger eller utarbeidet vedlikeholdsplaner for bygget. Eiendommen ble ifølge Oslobygg tatt inn i listen over potensielle flyktningmottak tidlig i 2022, og det ble i den forbindelse vurdert istandsetting til flyktningboliger. Da det ble avklart at eiendommen likevel ikke skulle benyttes til dette formålet, ble vedlikeholdet satt på vent for nærmere avklaring av byggets fremtid. Det var ikke planlagt vedlikehold på eiendommen i 2023, da Oslobygg foreløpig ikke hadde en plan for fremtidig bruk av eiendommen. Foretaket vurderte eiendommen som en salgskandidat.

Avklaring av midlertidig og fremtidig bruk

Det hadde ikke vært midlertidig bruk av eiendommen etter at den ble ledig i 2018. Asker kommune uttrykte interesse for å kjøpe eiendommen i et brev til Eiendoms- og byfornyelsesetaten 9. april 2019. I etatens svarbrev av 3. mai 2019 ble det opplyst at

Omsorgsbygg ikke hadde tatt endelig stilling til om bygget skulle selges eller ikke. Det var ingen bydeler eller etater som meldte behov eller ønsker for bygget per 1. halvår 2022, og bygget ble derfor ifølge Oslobygg meldt som salgskandidat. Det kom frem av rapportering fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten til Byrådsavdeling for byutvikling at eiendommen burde selges. Velferdsetaten hadde i ettertid meldte interesse for eiendommen og skulle på befaring høsten 2022 for å vurdere muligheten for rus- og psykiatriske boliger. Det pågikk per desember 2022 fortsatt et arbeid med å vurdere om eiendommen kunne være aktuell for dette formålet, og det var derfor ikke ønskelig med salg av eiendommen før dette er avklart.

Munchmuseet på Tøyen

Styringsinformasjon

Det gamle Munchmuseet på Tøyen var ferdig utflyttet 1. juni 2022. Bygget var inkludert i kvartalsrapporteringen fra 2. kvartal 2021. Bygget var registret som utleid, men også at bygget ville bli ledig innen 6 måneder.

Vedlikehold

Det ble gjennomført en tilstandskontroll av museet i 2012. I kontrollen ble det vurdert at museet ville ha behov for relativt store investeringer for å opprettholde bygget på forsvarlig vedlikeholdsnivå og med en standard som kunne forventes av et kunstmuseum. Dette gjaldt særlig byggetekniske- og VVS-tekniske anlegg. Den samlede kostnaden for vedlikeholds- og moderniseringstiltak frem til 2022 ble vurdert til omtrent 100 millioner kroner. I et notat etter Oslobyggs befaring på museet 18. januar 2022 ble det opplyst at det ikke var gjennomført større tiltak på bygget siden 2012. Videre ble det informert om at vedlikeholdet hadde vært på et minimumsnivå i påvente av utflytting.

Avklaring av midlertidig og fremtidig bruk

Bygget ble ledigstilt som følge av byggingen av det nye Munchmuseet i Bjørvika, vedtatt av bystyret i møte 6. juni 2013. Ifølge Oslobygg konkluderte en kartlegging fra 2017 med at det ikke var konkrete kommunale behov for bygget. Kultur- og idrettsbygg fikk i oppdrag fra byrådsavdelingen for næring og eierskap å starte prosess med å finne midlertidige leietakere i et brev av 28. mai 2021. Foretaket ble bedt om å gjennomføre prosessen i kontakt med Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Kulturetaten, Bymiljøetaten og bydel Gamle Oslo. I brevet informerte byrådsavdelingen om at Eiendoms- og byfornyelsesetaten ville bli gitt oppdrag om å utrede kommunale behov for bruk av bygget.

I et notat fra Oslobygg vedrørende midlertidig utleie av Munch Tøyen fremkom det at varigheten av midlertidig bruk av museet i første omgang ville være ut 2022. Oslobygg foreslo i notatet å stille bygget til disposisjon for Kulturetaten, Deichman, bydel Gamle Oslo og Arktitekturtriennalen. Erfaringene fra den midlertidige utleien kunne ifølge Oslobygg gi kunnskap om hvordan bygget fungerte til ulike formål og aktiviteter. Foretaket vurderte også at det ikke ville være store ekstrakostnader forbundet med midlertidig bruk.

Utredningen om permanent bruk av Munchmuseet på Tøyen ble oversendt Byrådsavdelingen for byutvikling 2. september 2022. Eiendoms- og byfornyelsesetaten anbefalte utredningens tredje alternativ med bibliotek som hovedfunksjon og kultur- og bydelsformål som støttefunksjoner. Etaten anbefalte videre at etterbruken av museet skulle etableres gjennom en 3-årig pilot. Piloteringen var begrunnet i et ønske om å

avklare behov for investeringer og test av arealfordeling og organisering på tvers av de foreslåtte brukerne av bygget. Oslobygg hadde i forbindelse med utredningen utarbeidet et kostnadsestimat for det anbefalte alternativet. Oslobygg estimerte styringsrammen (P50) til 314 millioner kroner. Foretaket pekte på at byggets tilstand var generelt dårlig, og at det var behov for utskifting av flere tekniske anlegg.

Sogn VGS



Note: Sogn videregående skole fotografert i forbindelse med Kommunerevisjonens observasjon 3. oktober 2022. Foto: Kommunerevisjonen.

Styringsinformasjon

Skolebyggene på Sogn ble ledige etter at skoledriften flyttet til Kuben i 2014. Den ledige bygningsmassen på eiendommen var inkludert i kvartalsrapporteringen i hele undersøkelsesperioden og var registret som uavklart. Eiendomsforvalterens bemerkninger ble oppdatert mellom 1. kvartal 2019 og 3. kvartal 2020 og var uendret fra og med 4. kvartal 2020.

Vedlikehold

Det forelå ikke tilstandsvurderinger eller vedlikeholdsplaner for den tomme bygningsmassen i Sognsveien 80. Bygg A og bygg B hadde ifølge kvartalsrapporteringen for ledige bygg behov for omfattende asbestsanering. Vedlikeholdsmidlene ble ifølge Oslobygg prioritert i delene av bygningsmassen hvor det fortsatt var skoledrift på grunn av bruk som erstatningslokaler, og ikke i ledige bygg. Det var gjennomført en rekke vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak ved eiendommen mellom 2019 og 2022. Blant annet var bygg G og H rehabilitert for bruk, det var gjennomført utvendig betongrehabilitering på bygg C, og det var gjort utskiftinger av foldevegger og arbeid på

dører i bygg D. Disse tiltakene var gjennomført for å holde byggene i lovlig og funksjonell stand i forbindelse med utleie til osloskolen.

Avklaring av midlertidig og fremtidig bruk

Etter at Sogn VGS ble lagt ned, har det vært utstrakt skoledrift i deler av bygningsmassen på eiendommen. Blindern VGS flyttet inn i rehabiliterte bygg C og bygg D i 2014 og fikk ifølge Oslobygg en nyrehabilitert spesialavdeling i 2022. Etterstad VGS, Kuben VGS og Hellerud VGS hadde også avlastningslokaler på eiendommen. Oslobygg oppga at det også var en privat leietaker i bygningsmassen. Det var primært to høyblokker, bygg A og bygg B, som hadde stått ledige på skoletomten. I kvartalsrapporteringen fra 4. kvartal 2020 ble det opplyst at eiendommen tidligere hadde blitt vurdert som kandidat for å fylle det store behovet for erstatningslokaler ved rehabiliteringsprosjekter på andre undervisningsbygg.

Ifølge Oslobygg var det opprinnelig planlagt et nytt byggeprosjekt på eiendommen kort tid etter utflyttingen. Oslobygg oppga at det ble vurdert som usikkert og ulønnsomt å starte langsiktig utleie på eiendommen grunnet store kostnader til istandsetting. Det hadde siden oktober 2018 pågått en flerformåls konseptvalgutredning hvor Sogn VGS var inkludert. Ifølge Oslobygg var det forventet at KS1 ville bli gjennomført tidlig i 2023. Foretaket oppga at tidsperspektivet på avklaringen av den ledige bygningsmassen var usikkert. Flerformålsprosjektet for ny ungdoms- og videregående skole i Sognsveien 80 var i skolebehovsplanen 2022–2030 forventet ferdigstilt mellom 2030 og 2032. Oslobygg oppga at en leiekontrakt med Bane- og entreprenørservice ikke ble fornyet ettersom det var usikkerhet rundt fremdrift i reguleringsarbeidet, tilstanden på de ledige byggene og uavklarte behov for avlastningsarealer for osloskolen.

Grünerløkka Sykehjem



Note: Grünerløkka sykehjem ble fotografert i forbindelse med befaring av bygget i regi av Kommunerevisjonen 13. oktober 2022. Foto: Verditek AS.

Styringsinformasjon

Sykehjemmet i Markveien 61 ble ledig i juli 2018 da Sykehjemsetaten, ifølge Oslobygg, vurderte at bygget ikke egnet seg til sykehjemsdrift. Bygget var inkludert i kvartalsrapporteringen i hele undersøkelsesperioden. Eiendomsforvalterens bemerkninger var uendret mellom 4. kvartal 2019 til 1. kvartal 2022.

Vedlikehold

Det forelå en tilstandsanalyse av bygget fra 2020. Vedlikeholdsbehovet i analysen var estimert til 6,7 millioner kroner. I april 2022 ble det ifølge foretaket satt i gang et prosjekt med å istandsette bygget for å huse flyktninger. Per november 2022 avventet Oslobygg endelig avklaring vedrørende husing av flyktninger og viste til at eiendommen fortsatt ville være på listen over aktuelle eiendommer for bosetting av flyktninger i 2023. I forbindelse med prosjektet ble det gjennomført innvendige vedlikeholdstiltak i bygget gjennom sommeren og høsten 2022. Det var blant annet gjennomført overflatebehandling i fellesarealer og beboerrom, etablert avskilte dusjrom, utført kontroll av toalettskap på rom og utskifting av enkeltkomponenter som panelovner og lysbrytere.

Under Kommunerevisjonens befarings 13. oktober 2022 var vedlikeholdsarbeidet i sluttfasen, og bygget fremsto vedlikeholdt. Takstmannen som deltok på befaringen, pekte på at det originale ventilasjonsanlegget var koblet ut, og at det var satt inn et nytt anlegg som opptok mye plass som kunne vært brukt til bedre formål. Ifølge rapporten fra befaringen ble det nye anlegget installert som et midlertidig anlegg og skulle i henhold til tillatelsen vært fjernet. Det opprinnelige anlegget skulle vært satt tilbake til slik det var før ombyggingen.

Avklaring av midlertidig og fremtidig bruk

I kvartalsrapportene fra 4. kvartal 2019 ble det informert om at det pågikk en mulighetsstudie, og at eiendommen ble vurdert som erstatningslokale i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter ved andre sykehjem.

Kulturetaten leide byggets 1. og 2. etasje fra mai 2018 til Bydel Grünerløkka tok i bruk 1. etasje som vaksinasjonssenter fra desember 2021. Ifølge Oslobygg inngikk bygget i en innledende tomte- og bygningsanalyse med mål om å avklare om det var egnet til sykehjem eller andre omsorgsformål. Analysen skulle etter planen leveres 15. desember 2022. Foretaket oppga at dersom bygget skulle huse flere ulike leietakere over tid, ville dette kreve omregulering og ombygging av tekniske anlegg. Foretaket oppga videre at det kunne være utfordrende å seksjonere bygget i flere enheter grunnet byggets utforming. Ifølge Oslobygg hadde det vært dialog med bydeler og etater for videre bruk. Ifølge Oslobygg var det per desember 2022 avtalt, men ikke signert, en leieavtale for 1. etasje for utleie til Bydel Grünerløkka fra 1. januar 2023 til 30. september 2023.

Osterhausgata 22



Note: Osterhausgata 22 ble fotografert i forbindelse med befarings av bygget i regi av Kommunerevisjonen 12. oktober 2022. Foto: Verditek AS.

Styringsinformasjon

Rektorboligen i Osterhausgata 22 hadde stått ledig siden 1. januar 2015. Bygget var inkludert i kvartalsrapporteringen for ledige bygg i hele undersøkelsesperioden. Eiendomsforvalterens bemerkninger hadde blitt oppdatert i perioden.

Vedlikehold

Det forelå en verdivurdering og brannteknisk tilstandsvurdering av rektorboligen fra 2015. Ifølge Oslobygg var det ikke gjennomført vedlikeholds- eller rehabiliteringstiltak på bygget mellom 2019 og 2022. Da bygget ble ledigstilt, vurderte Undervisningsbygg at det ikke var regningssvarende å benytte vedlikeholdsmidlene bygget trengte. Dette var basert på en antatt leieinntekt i markedet.

Befaringen i regi av Kommunerevisjonen viste at fasader og yttertak i hovedsak var godt vedlikeholdt, men at det var fuktgjennomgang i kjelleren.

Avklaring av midlertidig og fremtidig bruk

Bygget sto på Byantikvarens gule liste. Bydelsutvalget i St. Hanshaugen vedtok i møte 22. mai 2014 at bydelen ønsket å benytte boligen til å huse barnefamilier. Eiendoms- og byfornyelsesetaten innstilte et planlagt salg av bygget 5. august 2014 som følge av bydelsutvalgets vedtak. Etaten varslet at bygget skulle overføres til Boligbygg for utleie til bydelen. Undervisningsbygg bekreftet overføringen av rektorboligen til boligbygg i en e-post 3. november 2014. Boligbygg informerte Undervisningsbygg om at rektorboligen ikke egnet seg til familieleiligheter i en e-post 5. juni 2015. Boligbygg opplyste videre at foretaket ikke ønsker at rektorboligen skulle overføres fra Undervisningsbygg. Byrådsavdelingen for næring og eierskap informerte Undervisningsbygg i februar 2016 om at en aktør med interesse for kjøp eller leie av rektorboligen hadde trukket interessen, og at bygget skulle meldes ledig til bruk for andre formål. I

kvartalsrapporteringen fra og med 1. kvartal 2019 ble det opplyst at byrådsavdelingen skulle avklare videre bruk av eiendommen, og eiendomsforvalteren noterte i rapporteringen at Boligbygg avvendet beslutningen. Formuleringen ble tatt ut av rapporteringene 4. kvartal 2020.

I brev fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten til Boligbygg av 23. september 2020 anbefalte etaten at det ble gjort en oppdatert vurdering av boligbehovet vedrørende Osterhausgata 22. Etaten opplyste også om at rektorboligen burde vurderes i et langsiktig eiendomsstrategisk perspektiv grunnet byggets sentrale beliggenhet i et kvartal med andre kommunal bygninger. Ifølge kvartalsrapporteringen for ledige bygg hadde Boligbygg utredet rektorboligen for bruk som familieleiligheter siden 4. kvartal 2020. Ifølge en avdelingsdirektør i Boligbygg hadde det vært krevende å finne gode løsninger på hvordan bygget kunne tas i bruk til Boligbyggs formål. Avdelingsdirektøren så likevel at arbeidet burde gått fort, men at det også var viktig å gjennomføre arbeidet på en god måte siden det kan ligge mange skjulte kostnader i denne type bygg. Dette var ifølge direktøren viktig å avklare, siden Boligbygg er avhengig av at gjengs leie vil dekke utgiftene ved å sette bygget i stand. I Oslobyggs statusoversikt over ledige bygg per 20. mai 2022 fremkom det at bygget også ble vurdert som skolebygg og aktivitetshus for flyktninger. I Bygget hadde ifølge statusoversikten estimerte rehabiliteringskostnader på omtrent 18,8 millioner kroner.

4.4 Kommunerevisjonens vurderinger

Det ble utarbeidet kvartalsvise oversikter over tomme bygg. Undersøkelsen viser at oversiktene ikke har vært tilstrekkelig oppdatert. For de 15 undersøkte eiendommene var de i hovedsak registrert i oversikten, men det fantes unntak. Flere av eiendommene kom imidlertid inn på oversikten senere enn ledigstillelsesdatoen skulle tilsi. Det syntes også som byggenes status som avklart eller uavklart kunne variere selv om status fremsto lik. Vi peker i den forbindelse på at eiendom som var underlagt konsekvensvalgutredninger, og at ønske om å rive verneverdig bygg noen ganger var brukt som argument for at bygget var avklart, mens det for andre bygg ikke synes å være tilstrekkelig for at bygget var avklart.

Tidligere gjennomført IT-revisjon konkluderte med at ikke var mulig å få en detaljert oversikt over ledige lokaler eller tomter i eiendomsregisteret OKER ISY, og det var ikke etablert kontroller som sikret at eiendomsregisteret var fullstendig. Samlet sett har ikke oversikten over tomme bygg gitt tilstrekkelig pålitelig og tilgjengelig styringsinformasjon om kommunens ledigstilte eiendomsmasse. Vi merker oss imidlertid at Eiendoms- og byfornyelsesetaten har igangsatt et arbeid som kan bidra til en mer pålitelig oversikt.

Vedlikeholdsbehov var i begrenset grad eller ikke i det hele tatt kartlagt for 6 av 15 undersøkte eiendommer. Kartlegginger av vedlikeholdsbehov er viktig styringsinformasjon for å sikre en god eiendomsforvaltning. Dette hadde i for liten grad blitt utført for Eiendoms- og byfornyelsesetatens og Oslobyggs tomme bygg.

Videre var det med ett unntak ikke utarbeidet vedlikeholdsplaner. For enkelte bygg kan det synes som det var tilstrekkelige gode årsaker til at dette ikke var gjort, men for flertallet av byggene er det vår vurdering at arbeidet med kartlegging av vedlikeholdsbehov og utarbeidelse av vedlikeholdsplaner var mangelfullt. For de fleste byggene var det ikke utført tilstrekkelig verdibevarende vedlikeholdsarbeid.

Konsekvensen av manglende arbeid med vedlikehold er at bygg forfaller, og at verdien forringes. I verste fall må bygninger rives, og flere av bygningene har også en betydelig kulturell verdi, for eksempel Villa Sorgenfri.

Kommunerevisjonen merker seg virksomhetenes forklaring om at de måtte gjøre prioriteringer innenfor tildelt budsjett, og at tomme bygg i stor grad hadde blitt nedprioritert. Flere av byggene som ikke hadde blitt vedlikeholdt, er bevaringsverdige, noe som gjør det ekstra viktig at verdibevarende vedlikehold blir utført, siden de har en kulturhistorisk verdi. Det vil trolig være mer økonomisk kostbart å la bygg forfalle for så å måtte gjøre en stor rehabiliteringsjobb, i tillegg til at det har en omdømmekostnad for kommunen.

5. Kommunerevisjonens konklusjoner og anbefalinger

Kommunerevisjonen har undersøkt om kommunens system for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer var tilfredsstillende, og om vedlikeholdsbehovet i utvalgte tomme bygg i Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF og Oslobygg Oslo KF var kartlagt. I tillegg har undersøkelsen sett om vedlikeholdsplaner ble utarbeidet og tiltak iverksatt i tråd med planene.

5.1 Konklusjoner

Kommunen hadde et system for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer som trolig har bidratt til å avklare videre bruk for flere av kommunens eiendommer som har stått tomme. Systemet var imidlertid ikke tilfredsstillende. Over halvparten av byggene på oversikten hadde stått tomme i mer enn 5 år, og det synes som det ikke har blitt gjort et tilstrekkelig arbeid for å avklare videre bruk for flere av de tomme byggene.

Kommunerevisjonen merker seg virksomhetens beskrivelse av at bygg som inngår i en konsekvensutredning blir låst for andre permanente formål. Dette gir risiko for at enkeltbygg blir låst i utredning i urimelig lang tid, for eksempel når konseptvalgutredninger pågår over flere år. Flere slike utredninger har strukket ut over flere år. Denne praktiseringen av bestiller-/utførermodellen bygger ikke opp under at kommunens eiendommer blir avklart for videre bruk innen rimelig tid.

Det har blitt utarbeidet kvartalsvise oversikter over tomme bygg. Samlet sett har ikke oversikten over tomme bygg gitt tilstrekkelig pålitelig og tilgjengelig styringsinformasjon om kommunens ledigstilte eiendomsmasse. Kommunerevisjonen merker seg at Eiendoms- og byfornyelsesetaten har igangsatt et arbeid som kan bidra til en mer pålitelig oversikt.

Arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehov, utarbeide vedlikeholdsplaner og iverksette vedlikeholdstiltak var ikke tilstrekkelig. For enkelte bygg kan det synes som det var tilstrekkelige gode årsaker til at dette ikke var gjort, men for flertallet av byggene er det vår vurdering at arbeidet med kartlegging av vedlikeholdsbehov og utarbeidelse av vedlikeholdsplaner var mangelfullt. Konsekvensen av manglende arbeid med vedlikehold er at bygg forfaller, at verdien forringes, og at bygg med betydelig kulturell verdi i verste fall må rives.

Kommunerevisjonen merker seg virksomhetenes påpekning at de må gjøre prioriteringer om hvilket vedlikeholdsarbeid som kan prioriteres innenfor tildelt budsjett, og at tomme bygg i stor grad har blitt nedprioritert. Flere av byggene som ikke har blitt vedlikeholdt, er imidlertid bevaringsverdige, noe som gjør det ekstra viktig at verdibevarende vedlikehold blir utført, siden byggene også har en kulturhistorisk verdi. Det vil trolig være mer økonomisk kostbart å la bygg forfalle for så å måtte gjøre en stor rehabiliteringsjobb, i tillegg til at det har en omdømmekostnad for kommunen.

5.2 Anbefalinger

Kommunerevisjonen anbefaler Boligbygg, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg

- å iverksette tiltak for å sørge for en tidligere avklaring av tomme bygg
- å iverksette tiltak for å sikre pålitelige oversikter over tomme bygg
- å iverksette tiltak som bidrar til bedre vedlikehold av tomme bygg

Kommunerevisjonen anbefaler at byråden for byutvikling og byråden for næring og eierskap vurderer hvilke tiltak som kan bidra til at bygg ikke står tomme lenger enn nødvendig på grunn av pågående utredningsprosesser.

6. Uttalelser til rapporten og Kommunerevisjonens vurdering av disse

6.1 Byråden for byutvikling

6.1.1 Byrådsavdelingens uttalelse

Byråden uttaler at konklusjoner og anbefalinger samsvarer langt på vei med det som var forventet.

Byråden har merket seg at Eiendoms- og byfornyelsesetaten i det vesentligste er enig med Kommunerevisjonens vurderinger, konklusjoner og anbefalinger. Byråden har videre merket seg at etaten har vurdert og iverksatt relevante tiltak.

Byråden bemerker videre at byrådet har forsterket innsatsen for å avklare ledigstilte bygg og opprettet et eget prosjekt for å sikre effektiv avklaring og gjennomføring av tiltak for å redusere porteføljen der Eiendoms- og byfornyelsesetaten er prosjekteier. Prosjektet er også omtalt etatens uttalelse. Etaten er tildelt 2 millioner kroner i driftsmidler og 31,35 millioner kroner i investeringsmidler til oppfølging av arbeid med ledigstilte bygg i 2023, som også er foreslått videre årlig i økonomiplanperioden. I tillegg er eiendomssalg på bakgrunn av salg av ledigstilt eiendom økt med 25 millioner kroner årlig, slik at bykassens eiendomssalg settes til 100 millioner kroner årlig. Salg av ledigstilt eiendom skal bidra til å finansiere tiltak i ledigstilte bygg-porteføljen gjennom økonomiplanperioden. Tiltak som er identifisert og igangsatt forventes å begynne å gi resultater i løpet av 2023–2024. Byråden bemerker at det forutsettes gjennomføring av konkrete tiltak i prosjektet hvor bystyret tidvis også har vedtaksfullmakt.

Byråden mener det er viktig å understreke at vedlikeholdsetterslepet i den ledigstilte bygningsmassen er omfattende. Dette gjør at arbeidet med istandsetting/rehabilitering med sikte på ny bruk vil måtte pågå over mange år. Hvor raskt og effektivt en opprydding i den delen av porteføljen av tomme bygg som ønskes beholdt av kommunen kan skje, er avhengig av større årlige investeringsrammer.

I tillegg melder byråden at hun vil bidra til å vurdere hvordan tidsbruken ved avklaring av fremtidig bruk av ledige bygg kan reduseres. Byråden vurderer at prosjektet nevnt over kan bidra til å belyse denne tematikken nærmere.

6.1.2 Kommunerevisjonens vurderinger

Byrådets meldte tiltak synes relevante for Kommunerevisjonens anbefaling.

6.2 Eiendoms- og byfornyelsesetaten

6.2.1 Eiendoms- og byfornyelsesetatens uttalelse

Eiendoms- og byfornyelsesetaten er i det vesentligste enig med Kommunerevisjonens samlede vurderinger, konklusjoner og anbefalinger, og viser til at etaten allerede høsten 2021 startet et særskilt arbeid med å kartlegge restporteføljen av ledige bygg og utrede løsninger for kommunens utfordringer med disse byggene.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde ingen innvendinger til metoden, men pekte på at Kommunerevisjonens avgrensning av undersøkelsesperioden medfører at rapporten kun i

begrenset utstrekning har hatt mulighet til å ta hensyn til prosjektarbeidet som er igangsatt.

Når det gjelder tiltak for å sørge for en tidligere avklaring av tomme bygg viser Eiendoms- og byfornyelsesetaten til at etaten sammen med Byantikvaren og de øvrige bygningsforvalterne i 2022 utarbeidet en felles strategi med forslag til konkrete tiltak for porteføljen av tomme bygg. Anbefalingen som ble gitt er fulgt opp gjennom byrådets budsjett for 2023 ved avsetting av investeringsmidler til rehabilitering og økt krav til eiendomssalg for å bidra til finansiering. Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser videre til at det er besluttet å etablere et oppfølgingsprosjekt ledet av Eiendoms- og byfornyelsesetaten med øremerkede midler for å sikre effektiv gjennomføring av aktuelle tiltak for porteføljen av tomme bygg. Dette prosjektet er etablert. Prosjektets fokus for 2023 vil være klargjøring og gjennomføring av salg, og arbeide med grunnlag for innspill til budsjettet for 2024.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser til at arbeidet med å forbedre, kvalitetssikre og oppdatere data i oversiktene skal videreføres i oppfølgingsprosjektet. Det er videre utarbeidet en ny rapporteringsmal som har til hensikt å sikre bedre og mer pålitelig oversikt over status for kommunens tomme bygg og med fokus på gjennomføring av tiltak mv. Fra og med 2023 skal det rapporteres to ganger i året i stedet for kvartalsvis. Rapporteringstidspunktene er 1. mai og ved årsslutt.

Når det gjelder tiltak for å bidra til bedre vedlikehold av tomme bygg ble det vist til at oppfølgingsprosjektet hadde fått tilført budsjettmidler som blant annet skal anvendes til vedlikehold eller rehabilitering. Angående kartlegging av vedlikeholdsbehov og utarbeide vedlikeholdsplan viste Eiendoms- og byfornyelsesetaten til at tomme bygg i etatens forvaltning inngår i en utviklingsprosess med usikker tidshorisont hvor forvaltningen vurderes som midlertidig i påvente av rivning, salg eller lignende. I slike saker anser etaten det ikke som formålstjenlig å bruke betydelige midler og ressurser på å kartlegge vedlikeholdsbehov og utarbeide en vedlikeholdsplan for et bygg, siden eventuelle tiltak uansett ikke vil kunne gjennomføres før på lengre sikt.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser til at det er avsatt midler i kommende økonomiplanperiode, noe som vil bidra til økt fokus og mer effektiv gjennomføring av tiltak. Etaten understreker at det akkumulerte vedlikeholdsetterslepet i den tomme bygningsmassen er omfattende, og arbeidet med istandsetting vil derfor måtte pågå over flere år. Hvor raskt og effektivt en opprydding kan skje i den delen av porteføljen av tomme bygg som ønskes beholdt, er ifølge etaten helt avhengig av årlige investeringsrammer.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten hadde to innspill til faktabeskrivelsen knyttet til omtalen av Skar leir.

6.2.2 Kommunerevisjonens vurderinger

Prosjektarbeidet Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser til er omtalt i kapittel 3.2.2. Kommunerevisjonen er enig i at undersøkelsesperioden likevel påvirker hvilke fakta som fremkommer i rapporten. Vi merker oss imidlertid at Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser til prosjektarbeidet som en sentral del av sine meldte tiltak. Etatens meldte tiltak synes relevante for Kommunerevisjonens anbefalinger.

Kommunerevisjonen har justert faktafremstillingen på bakgrunn av Eiendoms- og byfornyelsesetatens tilbakemelding. Dette har ikke konsekvenser for vurderinger, konklusjoner eller anbefalinger.

6.3 Byrådsavdeling for næring og eierskap

6.3.1 Byrådsavdelingens uttalelse

Byrådsavdelingen oppfatter rapporten som nyttig, særlig når det kommer til tydeliggjøring av behovet for redusert tidsbruk for avklaringsprosesser.

Rapportens konklusjoner og anbefalinger er ifølge byrådsavdelingen i hovedsak i tråd med det som var forventet. Det var før igangsettelse av revisjonen et særskilt fokus på å redusere foretakenes portefølje av tomme bygg. Byrådsavdelingen viser i den forbindelse til bystyrets vedtak om opprettelsen av Oslobygg KF, som har vært fulgt opp i styringsdialogen. Byrådsavdelingen viser videre til prosjektet som er igangsatt og som koordineres av Eiendoms- og byfornyelsesetaten. I tillegg viser avdelingen til oppdraget gitt til Oslobygg i tildelingsbrevet for 2022, om å gjennomføre tilstandsvurderinger for alle byggene i porteføljen, inkludert de ledige byggene.

Byrådsavdelingen vil følge opp tiltakene beskrevet over videre. I tillegg vil byrådsavdelingen vurdere hvordan tidsbruken kan reduseres i forbindelse med avklaring av fremtidig bruk av tomme bygg. Byrådsavdelingen forventer at tiltak som allerede er identifisert eller igangsatt gir resultater i løpet av 2023–2024.

I tillegg viser byrådsavdelingen til at den deltok på et annet oppstartsmøte enn det Kommunerevisjonen hadde oppgitt i metodevedlegget.

6.3.2 Kommunerevisjonens vurderinger

Byrådsavdelingens tiltak synes relevante for Kommunerevisjonens anbefaling.

Feilen i metodevedlegget er rettet opp.

6.4 Boligbygg

6.4.1 Boligbyggs styres uttalelse

Styret takker Kommunerevisjonen for grundig arbeid innenfor et område styret både har hatt og har oppmerksom mot. Styret tar rapporten til etterretning.

Styret merker seg med interesse observasjonene Kommunerevisjonen gjør rundt prosessene med konseptvalgutredninger der tomme bygg inngår. Styret vurderer det som utfordrende for Boligbygg at eiendommer forblir uavklarte over lengre tid. Styret mener det synes som om insentivstrukturen i disse prosessene kan forbedres for å sikre en bedre håndtering av problemstillingen. Konsekvensen for Boligbygg som forvalter er at foretaket bærer forvaltningskostnadene og inntektstapet i hele konseptfasen, der dialogen mellom bestiller og utfører kan være langvarig selv om det er åpenbart at eiendommen ikke skal benyttes av Boligbygg.

Styret uttaler at Boligbygg har meldt inn alle identifiserte tomme bygg, og vil videreføre arbeidet med å sikre pålitelige oversikter over tomme bygg. Styret påpeker samtidig at Boligbyggs mandat og oppgave er å drifte en aktiv boligportefølje. Foretaket verken bør

eller kan derfor prioritere vedlikeholdsmidler på tomme bygg som ikke er hensiktsmessige for foretakets formål, dersom det ikke er klare føringer for dette. Foretaket vil aktivt bidra til tidligere avklaring til fremtidig bruk av tomme bygg, primært gjennom salg eller internoverføringer. Dersom det er tomme bygg som vurderes beholdt av kommunen mener styret at disse bør overføres til en utpekt enhet i kommunen som overtar videre ansvar.

6.4.2 Kommunerevisjonens vurderinger

Kommunerevisjonen merker seg styrets uttalelse knyttet til Boligbyggs mandat om å drifte en aktiv boligportefølje. Boligbygg har bygg i sin portefølje med betydelig kulturell verdi. Etter Kommunerevisjonens vurdering var arbeidet med vedlikehold av tomme bygg mangelfullt. Det vil trolig være mer økonomisk kostbart å la bygg forfalle for så å måtte gjøre en stor rehabiliteringsjobb, i tillegg til at det har en omdømmekostnad for kommunen jf. kapittel 4.4 og 5.

6.4.3 Boligbyggs administrasjons uttalelse

Boligbygg uttaler at vurderingene tas til etterretning. Rapporten har bidratt til økt bevissthet rundt raskere avklaringer av bygg som ledigstilles, og vil ifølge foretaket bidra til å styrke avklaringsprosessene i bygg som nærmer seg ledigstillelse.

Boligbygg mener rapportens avgrensning til kun å gjelde eiendomsforvalterne kan gi et ufullstendig bilde av kompleksiteten rundt forvaltningen av tomme bygg, da beslutningsmyndighet ofte ligger utenfor forvaltningsenheten.

Boligbygg varsler at det vil fremskaffe tilstandsvurderinger for bygg som er tomme og de som blir ledigstillet i fremtiden. Boligbygg har ambisjoner om at dette er utført for foretakets tomme bygg innen utgangen av 2023. For øvrig vil Boligbygg vurdere tiltak i tomme bygg sammenholdt med viktige parametere som prioritering av tilgjengelige midler for tomme bygg opp mot bygg hvor mennesker har sin bolig.

Boligbygg hadde enkelte merknader og tilleggsopplysninger. Dette dreide seg om faktaopplysninger i kapittel 2.1.1, og et avsnitt foretaket mente var riktig, men overflødig. I tillegg til at foretaket var uenig i påstanden om leilighetene i Hagegata 30 er nærmest innflytningsklare. Boligbygg mener sistnevnte kan gi inntrykk av at foretaket har et nonchalant forhold til ledige, nærmest fullt brukbare leiligheter, mens å åpne for innflytning vil være grovt uaktsomt.

6.4.4 Kommunerevisjonens vurderinger

Kommunerevisjonen er enig i at inkludering av bestillersiden eller reguleringsmyndighet ville kunne gitt et enda mer utfyllende bilde av sakskomplekset. Det er imidlertid vår vurdering at undersøkelsens problemstillinger er tilstrekkelig besvart, og at rapporten belyser viktige sider ved kommunens forvaltning av tomme bygg. Vi merker oss i den forbindelse at foretaket mener rapporten vil bidra til å styrke avklaringsprosesser når bygg ledigstilles.

Kommunerevisjonen har endret faktaopplysninger i kapittel 2.2.1. Avsnittet som Boligbygg vurderer som riktig, men overflødig, er bevart da vi vurderer det til å gi informasjon som kan være nyttig for bystyret. Når de gjelder påstanden om at leilighetene i Hagegata 30 er nærmest innflytningsklare, er dette basert på innleid konsulents vurderinger. Som vi skriver i kapittel 4.3.2 gjaldt dette noen av leilighetene,

ikke alle. Vurderingene var videre av leilighetene, og ikke av balkonger eller fellesanlegg. Dette er ytterligere presisert i det aktuelle avsnittet.

Samlet sett synes styrets og administrasjonens meldte tiltak relevante for Kommunerevisjonens anbefalinger.

6.5 Oslobygg

6.5.1 Oslobyggs uttalelse

Styreleder har gått gjennom rapporten og støtter administrasjonens uttalelser til rapporten. Foretaket oppgir at styret i flere sammenhenger gjennom 2022 har drøftet hvordan Oslobygg kan redusere andelen ledige bygg og skape nytt liv i disse eiendommene. Styreleder mener Kommunerevisjonens vurderinger og anbefalinger er nyttige i styrets videre arbeid, og rapporten vil legges frem i foretakets neste styremøte.

Oslobygg oppfatter rapporten som nyttig og er et bra underlag for videre kommunikasjon med byrådsavdelinger og bestiller.

Oslobygg mener metodebruken i hovedsak har vært bra, men bemerker at kildene ikke er anonymisert i rapporten da tittel fremkommer og at enkeltpersoner dermed lett kan identifiseres. Oslobygg anbefaler Kommunerevisjonen å endre på dette.

Oslobygg stiller seg bak hovedfunnene i rapporten og trakk fram tre momenter som foretaket mener er til hinder for effektiv forvaltning av tomme bygg, og som kunne vært problematisert ytterligere.

Det er bestillersiden i Oslo kommune som har ansvar for å identifisere behov. De innmeldte behovene mangler i enkelte tilfeller finansiering, noe som innebærer at det ventes med å fatte beslutninger om salg eller annen bruk av bygg i påvente av konseptvalgutredninger, mulighetsstudier og utredninger som ikke kommer videre til gjennomføring.

Bestiller/utførermodellen har vært til hinder for at det brukes midler på å sette i stand bygg uten avklart leietaker. Når det ikke foreligger bestilling og det heller ikke har vært avsatt egne midler til ledige bygg, øker vedlikeholdsetterslepet på de ledige byggene.

Mange eiendommer er regulert til andre formål enn det som er aktuell bruk. For å kunne iverksette utleie av ledige lokaler, er det behov for en mer effektiv prosess knyttet til bruksendringer eller omreguleringer. Tidsbruken ved dagens prosess innebærer at potensielle leietakere frafaller. Dette gjelder særskilt ved midlertidig utleie.

Oslobygg meldte følgende tiltak:

- Tilstandsvurdering av hele porteføljen, også tomme bygg, med påfølgende vedlikeholdsplanlegging er i gang og oppdateres for 2023. Tilstandsvurderingen ville være ferdig i løpet av februar 2023. Vedlikeholdsplanlegging for de neste årene er i gang, og er ferdig i løpet av 2023.
- Vedlikehold av ledige bygg vil i større grad enn tidligere inngå i foretakets ordinære vedlikeholdsplaner.
- Listen over tomme bygg vil oppdateres jevnlig og kategoriseres som leie «as is», rivekandidat, beholde/oppgradere, og selge. Tiltaket vil gjennomføres innen 1. mai 2023.

6.5.2 Kommunerevisjonens vurderinger

Kommunerevisjonen er enig i at anonymisering kan være viktig ved henvisning til ulike informanter. Vi bruker derfor som hovedregel ikke egennavn i rapporter. Ofte vil det likevel være relevant informasjon om utsagn kommer fra saksbehandlere, mellomledere eller ledere. Der det er relevant, velger vi å synliggjøre stillingstittel. Dette gjør at personer på ledernivå har større risiko for å bli gjenkjent enn ansatte lenger ned i organisasjonen. Alle de intervjuede ble gjort kjent med dette i forbindelse med intervjuet.

Kommunerevisjonen mener flere av punktene Oslobygg tar opp er adressert i rapporten, men er samtidig enig i at det også kunne vært interessant å belyse disse ytterligere. Det er imidlertid vår vurdering at undersøkelsens problemstillinger er tilstrekkelig besvart, og at rapporten belyser viktige sider ved kommunens forvaltning av tomme bygg.

Oslobyggs varslede tiltak synes relevante for Kommunerevisjonens anbefalinger.

Referanser

Referanser fra Oslo kommune

Byrådssak 1057/2008 Overordnet rammeverk for god intern kontroll i Oslo

Byrådssak 1037/22 Ny instruks for internkontroll

Byrådssak 1070/2015 Instruks for virksomhetsstyring i Oslo kommune og byrådssak 1036/22 Ny instruks for virksomhetsstyring

Byrådssak 111/2017 Hagegata 30 – Vedtakspunkter i bystyresak 178/13 Nytt Munchmuseum med Stenersenmuseets samlinger og 284/14 Kjøp av boligportefølje

Byrådssak 171/2017 Fremtidig bruk av Skar leir

Byrådssak 145/2019 Nye veier til egen bolig

Byrådssak 37/2021 Salg av Ryenbergveien 48 og 50 og Væringkleiva 2, 4 og 6

Bystyresak 4/2006 Privat forslag fra Khalid Mahmood (A) om å sikre Skar leir i offentlig eie

Bystyresak 178/2013 Nytt Munch-museum med Stenersenmuseets samlinger - Byrådssak 43 av 07.03.2013

Bystyresak 285/2014 Nytt Munchmuseum - Bygging og kostnadsramme - Byrådssak 113 AV 26.06.2014

Bystyresak 102/2018 Fremtidig bruk av Skar Leir - Byrådssak 171 av 14.09.2017

Bystyresak 18/2020 Fremtidig organisering av Oslo kommunes eiendomsforetak

Byrådets budsjettforslag for perioden 2019–2021

Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 2022, *Strategi og anbefaling av tiltak for kommunens ledigstilte bygg*

Eksterne referanser

KS, *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold*

LOV 2021-06-22-127: *Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)*

LOV 2021-05-11-37: *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*

NOU 2004: 22 *Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren.*

Prop. 64 L (2020-2021) *Endringer i plan og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova (endret regelverk for eksisterende byggverk og oppdeling av boenheter til hybler mv.)*

Tabelloversikt

Tabell 1 Antall eiendommer og hvor lenge de har stått ledige	15
Tabell 2 Oversikt over gjennomførte vedlikeholdsaktiviteter	21
Tabell 3 Oversikt over gjennomførte vedlikeholdsaktiviteter	27
Tabell 4 Oversikt over gjennomført vedlikeholdsaktiviteter	33

Vedlegg 1 Revisjonskriterier

Revisjonskriterier er en betegnelse på de forventningene og kravene Kommunerevisjonen legger til grunn for vurderingene sine, det vil si de kravene, normene og standardene som forvaltningsrevisjonsobjektet skal vurderes mot. Revisjonskriteriene skal utledes fra autoritative kilder. I denne undersøkelsen er revisjonskriteriene i hovedsak utledet fra lover, forskrifter, kommunale vedtak, kommunens veiledere og anerkjente standarder for intern kontroll.

Følgende kilder er brukt til utledningen av kriteriene:

- Lov om kommuner og fylkeskommuner
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling
- Prop.64 L (2020–2021) *Endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova*
- Byrådssak 1070/2015 *Instruks for virksomhetsstyring i Oslo kommune* og byrådssak 1036/22 *Ny instruks for virksomhetsstyring*
- Byrådssak 1057/2008 *Overordnet rammeverk for god intern kontroll i Oslo* og byrådssak 1037/22 *Ny instruks for internkontroll*
- Byrådets budsjettforslag for 2019, 2020 og 2021
- NOU 2004: 22 *Velholdte bygninger gir mer til alle*
- KS 2009 *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og rådmenn*

1.1 Utledede revisjonskriterier

1.1.1 Utledet kriterium til problemstilling 1:

- Kommunen skal ha etablert et tilfredsstillende system for å avklare videre bruk av kommunale eiendommer innen rimelig tid.

Dette innebærer blant annet at

- relevante virksomheter sikrer en systematisk samhandling for å avklare nye bruksområder for bygg og boliger som skal ledigstilles eller er ledigstilt
- virksomhetene har tilfredsstillende systemer for å sikre at bygg og boliger som skal ledigstilles eller er ledigstilt, ikke står ubrukt lenger enn rimelig
- at det evalueres om samhandlingen fungerer tilfredsstillende, og at avdekkede avvik og risiko for avvik følges opp

1.1.2 Utledede kriterier til problemstilling 2:

- Kommunen skal utarbeide pålitelig og tilgjengelig styringsinformasjon om kommunens ledigstilte eiendomsmasse. Denne bør oppdateres med kartlegginger av vedlikeholdsbehov.
- Planer om vedlikehold bør utarbeides og iverksettes der dette er hensiktsmessig.

1.2 Utledning av revisjonskriteriene

Kommuneloven § 1 sier blant annet at loven skal legge til rette for det lokale folkestyret og et sterkt og representativt lokaldemokrati med aktiv innbyggerdeltakelse. Videre skal den legge til rette for at kommuner og fylkeskommuner kan yte tjenester og drive

samfunnsutvikling til beste for innbyggerne, og bidra til at kommuner og fylkeskommuner er effektive, tillitsskapende og bærekraftige. Av forarbeidene fremgår det at god organisering og fornuftig bruk av penger er sentrale sider ved det å være «effektive».

Plan- og bygningsloven stiller i kapittel 31 flere krav til eksisterende byggverk, blant annet om ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk, jf. § 31-1 som sier at ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. Videre stilles flere krav til sikring og istandsettelse av bygg i § 31-3, herunder:

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting

Formålet med bestemmelsen er å sikre at byggverk og installasjoner holdes i forsvarlig stand. Dette bidrar ifølge Prop.64 L (2020–2021) *Endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova* til at byggverket eller installasjonen kan fungere etter sitt formål samtidig som grunnleggende hensyn som sikkerhet og helse blir ivare tatt i bygningsmassen. For å sikre at et byggverk er i bruk og ikke forfaller eller står tomt, er det ifølge forarbeidene derfor avgjørende at det holdes i forsvarlig stand. Kommunal- og moderniseringsdepartementet skriver også at bestemmelsen i tråd med gjeldende rett er begrenset til å sikre en minimumsstandard for hva som er en forsvarlig stand, og innebærer ikke plikt til generelt vedlikehold. Plikten gjelder selv om det aktuelle byggverket eller installasjonen i sin tid ikke var søknadspliktig. Ifølge Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil plikten også gjelde uavhengig av om det pågår arbeid eller det er søkt om tillatelse til arbeider på byggverket eller installasjonen. Videre gjelder plikten uavhengig av årsakene til at et byggverk eller en installasjon er i uforsvarlig stand. Slike årsaker kan for eksempel være dårlig vedlikehold, brann, naturskade eller annen ulykke.

Oslo kommune har som mål å kutte 95 prosent av direkte klimagassutslipp innen 2030 sammenlignet med 2009. Ifølge [Grønn byggallianse](#) bruker bygg om lag 40 prosent av energien og materialene som forbrukes globalt sett. Et faglig godt vedlikehold, tilpasningsdyktige bygninger og effektiv arealutnyttelse er derfor et vesentlig bidrag til et bærekraftig samfunn ved at det forlenger levetiden til bygningene og reduserer behovet for bygningsarealer. Et av de viktigste tiltakene for å kutte klimagassutslipp er å rive færre bygg for å bygge nye, fordi å bygge nytt gir større utslipp enn å vedlikeholde det gamle. Et tilfredsstillende system for å avklare videre bruk av kommunale eiendommer kan være en viktig bidragsyter til dette.

Tidligere kommunelov § 23 nr. 2 sa at «administrasjonssjefen skal sørge for at administrasjonen drives i samsvar med lover, forskrifter og overordnede instruksjoner, og at den er gjenstand for betryggende kontroll». Dette kravet ble videreført og presisert som følger i ny kommunelov: Fra 1. januar 2021 skal kommunen ha internkontroll etter reglene i kommuneloven kapittel 25, hvor § 25-1 sier at:

Kommuner og fylkeskommuner skal ha internkontroll med administrasjonens virksomhet for å sikre at lover og forskrifter følges. Kommunedirektøren i kommunen og fylkeskommunen er ansvarlig for internkontrollen.

Internkontrollen skal være systematisk og tilpasses virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold.

Ved internkontroll etter denne paragrafen skal kommunedirektøren

- a) utarbeide en beskrivelse av virksomhetens hovedoppgaver, mål og organisering
- b) ha nødvendige rutiner og prosedyrer
- c) avdekke og følge opp avvik og risiko for avvik
- d) dokumentere internkontrollen i den formen og det omfanget som er nødvendig
- e) evaluere og ved behov forbedre skriftlige prosedyrer og andre tiltak for internkontroll.

For kommunale foretak stiller kommuneloven tilsvarende krav til internkontroll i § 9-13 og presiserer at daglig leder i foretaket er ansvarlig for internkontrollen.

I Oslo kommune er ansvaret for internkontrollen tillagt byrådet, jf. kommuneloven §§ 25-3 første ledd og 10-2 første ledd. Tilsvarende følger av *Reglement for byrådet* (bystyresak 187/19 *Revidert reglement for bystyret*) § 3-1. Oslo kommune har også definert et overordnet rammeverk for god intern kontroll, jf. byrådssak 1057/08 *Overordnet rammeverk for god intern kontroll i Oslo kommune* og byrådssak 1037/22 *Ny instruks for internkontroll*. I undersøkelsen vil vi legge til grunn de føringene som gjaldt på det aktuelle tidspunktet. Rammeverket består av overordnede prinsipper og føringer for hvordan systemet for intern kontroll skal bygges opp. Byrådssaken understreker at intern kontroll er en integrert prosess i mål- og resultatstyringen som utformes for å gi rimelig grad av sikkerhet for

- målrettet og effektiv tjenesteproduksjon og drift.
- pålitelig økonomi- og styringsdata samt økonomiforvaltning
- etterlevelse av lover, regler og retningslinjer

Det skal følgelig etableres systemer og rutiner som sikrer at internkontrollsystemet fungerer på en effektiv måte over tid. Nødvendige korrigerende tiltak iverksettes så snart som mulig ved avdekking av svakheter og mangler i internkontrollsystemet, jf. byrådssak 1057/08 (punkt 4.5 «Oppfølging»). I *Instruks for virksomhetsstyring i Oslo kommune* av 2015 utdypes det i pkt. 5.1.3 at det internt i virksomhetene og mellom virksomhetene og byrådsavdelingen skal gjennomføres resultatoppfølging med en hyppighet tilpasset virksomhetens risikonivå og egenart. Dette ble videreført i ny instruks for virksomhetsstyring av 7. april 2022.

Av både gammel og ny instruks for virksomhetsstyring følger det at virksomhetsstyringen skal sikre styring i den aktuelle situasjonen. Videre skal styringen legge grunnlaget for bedre resultater på sikt ved å tilrettelegge for læring, kompetansehevende tiltak og kontinuerlig fokus på forbedringer av kvalitet og effektivitet i oppgaveløsningen.

I mandatet til NOU 2004: 22 *Velholdte bygninger gir mer til alle* kommer det frem at utvalget skulle stille opp kriterier for god eiendomsforvaltning. I utredningen ga utvalget blant annet følgende kriterier for god eiendomsforvaltning (NOU 2004: 22, side 39) som er relevante for denne undersøkelsen:

- Forvalteren må søke å i størst mulig grad tilfredsstille de prioriterte brukernes behov. Dette vil innebære at eiendomsporteføljen tilpasses kommunens behov.

- Arealene må utnyttes effektivt. Arealer som ikke benyttes i tjenesteproduksjonen eller leies ut, bør omdisponeres til annen bruk eller selges.
- Eiendommene må være gjenstand for såkalt verdibevarende vedlikehold. Begrepet verdibevarende vedlikehold er et uttrykk for optimalt tilpasset vedlikehold i et langsiktig perspektiv. Å utsette vedlikeholdet for å spare penger er for eksempel en kortsiktig tankegang og fører til økte kostnader i det lange løp.
- Det må foreligge riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter.

Ifølge NOU 2004: 22 rapporterer kommunene selv at manglende politisk prioritering er den viktigste årsaken til manglende vedlikehold. En mer selvstendig stilling for eiendomsforvaltningen kan ifølge NOU-en bidra til økt fokus på kommunens eierrolle og en bevisstgjøring av politikerne. Det var ifølge NOU-en imidlertid ingen automatikk i at fristilling av virksomheten gir mer effektiv eiendomsforvaltning. For å lykkes med foretaksmodellen måtte det bl.a. etableres et godt samarbeidsklima og klare ansvarsforhold mellom kommunen og foretaket og god informasjon til politikere og kommuneledelse.

Byrådet vedtok en eierstrategi i møtet 6. oktober 2005 (sak 1237/05) *Oslo Kommunens eierstrategi for eiendomsforetakene*. Ifølge denne skal eiendomsforetakene ivareta alle operative eieroppgaver, herunder forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsoppgaver for kommunens bebygde eiendommer. Eierstrategien sier videre at:

Mangelfullt vedlikehold har betydning for selve bygningsforvaltningen, brukerne av bygningen og for samfunnet for øvrig. Mangel på vedlikehold har gitt bygningsmessige følgeskader (fukt, sopp, råte osv.) som igjen har medført betydelige utbedringskostnader og ulemper for brukerne. Dette etterslepet kan føre til et ytterligere akselererende forfall og bety et stort verditap for kommunen som må kompenseres gjennom reinvesteringer. Eiendomsforetakene skal sikre eiendommene mot videre forfall og bidra til et bedre vedlikehold og ivaretagelse av realverdiene.

Ved etableringen av Boligbygg Oslo KF vedtok bystyret i bystyresak 252/02 blant annet at formålet var at foretaket skulle være et sosialt virkemiddel for å fremskaffe boliger til de målgruppene som kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger. Foretaket skal eie og forvalte boliger på vegne av Oslo kommune etter forretningsmessige prinsipper.

Følgende følger av byrådssak 1189/03 (etablering av Boligbygg):

Ved at foretaket skal drive etter forretningsmessige prinsipper og føre regnskap etter regnskapslovens bestemmelser, legger byråden vekt på at de investeringer foretaket foretar skal være rentable. Videre forutsetter byråden at forvaltningen og driften av foretaket skal gjennomføres på en mest mulig kostnadseffektiv måte. Foretaket skal tilby boliger til de grupper kommunen ønsker å prioritere i konkurranse med private boligutleiere.

Bystyret vedtok i 2020 å opprette et nytt kommunalt foretak, Oslobygg KF, jf. bystyrevedtak 18/20 og byrådssak 317/19. Etter vedtaket skal foretakets formål blant annet være å «eie, forvalte, vedlikeholde og utvikle kommunens formålsbygg slik at de er tilrettelagt for effektiv tjenesteproduksjon. Foretaket skal forvalte realverdiene som eiendommene representerer, i henhold til forretningsmessige prinsipper, og ivareta kostnadseffektivt vedlikehold, drift, forvaltning og utvikling av eiendommene».

Etter sammenslåingen, vil Oslo kommune ha to eiendomsforetak, Oslobygg KF og Boligbygg Oslo KF. Boligbygg Oslo KF vil ha ansvaret for forvaltningen av kommunens boliger, mens Oslobygg KF vil ha ansvaret for forvaltningen av kommunens øvrige formålsbygg og all totalrehabilitering/bygging av nye formålsbygg. Det var antatt at sammenslåing ville kunne gi betydelige gevinster i form av fellesløsninger innen digitalisering og miljø, sterkere kompetansemiljøer, jevnere aktivitetsnivå, effektiv arealbruk og en mer koordinert byggherrefunksjon.

Forventningene til Oslobygg og nye Boligbygg var ifølge byrådssak 77/21 at disse skal samhandle og dra veksler på hverandres kompetansemiljøer. I Oslobygg samles all kompetanse på utbygging, og Oslobygg vil også få sterke fagmiljøer innen forvaltning, teknologi og IKT, miljøfag mv., og den samlede formålskompetansen vil kunne gjøre det enklere å realisere og drifte sambruksprosjekter. Boligbygg vil videreutvikle sin kompetanse på forvaltning av boligeiendommer med private leietakere og bidra inn med sin kompetanse i forbindelse med Oslobyggs bygging av eiendom til boligformål.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten skulle ifølge byrådets forslag til budsjett for 2020 og 2021 blant annet bidra til at Oslo blir en funksjonell og klimavennlig nullutslippsby med flere boliger og bedre bomiljø. Dette var operasjonalisert i tildelingsbrevene for begge årene gjennom følgende prioriterte oppgaver:

- å følge opp eiendomsstrategien og ha ansvar for kommunens strategiske eiendomskjøp
- å ivareta kommunens eieransvar og eierinteresser på en god og effektiv måte innenfor byutviklingssektoren
- at saksbehandlingen skal være effektiv og sikre involvering på tvers av sektorene

Det ble til andre punkt over presisert at etaten skal gjennomføre effektiv utleie og forvaltning av bykassens tomteareal og bygninger. Utleie skal være basert på likebehandlingshensyn og markedsvilkår og bidra til å fremme ønsket områdemodning og byutvikling. Eiendommer som overføres fra andre kommunale virksomheter til etaten, leies ut på samme vilkår og etter samme prinsipper som den øvrige bygningsmassen etaten har i sin portefølje. Etaten ble også bedt om å tilrettelegge for bruk av midlertidighet, herunder ulike aktivitets-, kunst og kulturtiltak med hensikt å bidra til områdemodning og ønsket byutvikling.

Til tredje punkt over ble det presisert at det var viktig å skape samhandlingsformer som fungerer godt på tvers av sektorene, for å sikre raskest og best mulig resultat. Byrådsavdelingen ba etaten bidra til økt samhandling og dialog med kommunale behovshavere med hensikt å sikre areal til kommunale arealbehov og gjennomføring av teknisk infrastruktur.

Der kommunen avklarer at den har behov for eiendommen til konkrete formål, legger Kommunerevisjonen til grunn at den bør istandsettes og tas i bruk til avklart formål innen rimelig tid. Der kommunen avklarer at den trenger eiendommen til strategiske formål, bør det vurderes å finne midlertidige bruksområder, slik at byggene kan istandsettes og tas i bruk til slike formål i mellomtiden ut fra kost-/nyttebetraktninger. Der kommunen avklarer at den ikke trenger eiendommen, bør det vurderes om eiendommen bør leies ut eller selges til andre som kan ha behov for den.

Ifølge *Instruks for salg av fast eiendom* vedtatt av bystyret 5. april 2006 (sak 123) har organet som beløpsmessig har fullmakt til å selge en eiendom, også fullmakt til å vedta salg av eiendommen dersom salget er i samsvar med:

- lover, forskrifter og andre vedtak som går foran salgsinstruksen
- reglene i salgsinstruksen

Tilstandsinformasjon og planlegging av tiltak er ifølge NOU 2004: 22 hovedkomponentene i et rasjonelt (målrettet) system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen (NOU 2004: 22, s. 38). For å sikre en rasjonell, kostnadseffektiv og formåls effektiv eiendomsforvaltning må det ifølge NOU 2004: 22 innhentes informasjon om eiendommenes og forvaltningens tilstand for å vurdere mot vedtatte mål og standarder og hvilke tiltak det er hensiktsmessig å sette i verk slik at disse skal bli oppfylt (NOU 2004: 22, 38).

Behovet for tilstandsinformasjon vil kunne variere fra kommune til kommune og mellom aktørene eier, bruker og forvalter (NOU 2004: 22, 38). Et minimumskrav til eiendomsforvalterne er ifølge veilederen fra KS *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold* at de rapporterer den innvendige og utvendige tilstanden på bygningsmassen samt forslag til prioriteringer og tiltak.

Vedlegg 2 Metode

1.1 Generelt om forvaltningsrevisjon

De sentrale delene av en forvaltningsrevisjon er beskrevet i RSK 001 *Standard for forvaltningsrevisjon*. Standarden er fastsatt som styret i NKRF og er gjort gjeldende som god kommunal revisjonsskikk for forvaltningsrevisjoner. De sentrale delene er like for alle forvaltningsrevisjoner. Kort oppsummert bestemmer kontrollutvalget problemstillingen i sin bestilling til Kommunerevisjonen. Kommunerevisjonen utleder relevante revisjonskriterier for problemstillingen. Kriteriene er målestokken som vi holder den reviderte enheten opp mot. For å svare på spørsmålet om enheten når de gitte målene/revisjonskriteriene, samler vi inn relevante data som vi bearbeider og analyserer. Dette gir oss et faktagrunnlag som vi vurderer opp mot revisjonskriteriene. Vurderingene leder frem til Kommunerevisjonens konklusjoner og eventuelle anbefalinger.

1.2 Beskrivelse av prosjektgjennomføring

Virksomhetene som var revidert i undersøkelsen, var Boligbygg Oslo KF, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg KF. Brev om oppstart av forvaltningsrevisjonen ble sendt til byråden for byutvikling, byråden for næring og eierskap og til de aktuelle virksomhetene nevnt overfor 16. mai 2022. Oppstartsmøter ble avholdt henholdsvis med Eiendoms- og byfornyelsesetaten 24. mai 2022 (videomøte), med Boligbygg og Byrådsavdeling for næring og eierskap 30. mai 2022, med Byrådsavdeling for byutvikling 31. mai 2022 og med Oslobygg 3. juni 2022.

Kommunerevisjonen sendte et utkast til revisjonskriterier til virksomhetene og byrådsavdelingene 24. juni 2022. Kommunerevisjonen mottok ingen merknader som medførte endringer i kriteriene.

Vi sendte faktabeskrivelsen til verifisering hos virksomhetene 2. desember 2022. Vi ga en presentasjon av Kommunerevisjonens vurderinger og konklusjoner i møter med Boligbygg Oslo KF, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Oslobygg KF og Byrådsavdeling for næring og eierskap 4. januar 2023 og Byrådsavdeling for byutvikling 5. januar 2023.

Rapporten fra undersøkelsen ble sendt til uttalelse til byråden for byutvikling, byråden for næring og eierskap, Boligbygg Oslo KF, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg KF 12. januar 2023. Uttalelsene er oppsummert og vurdert i kapittel 6 og følger i sin helhet i vedlegg 3–7. Det er gjort mindre endringer i teksten som følge av korrektur.

1.3 Metode for datainnhenting og analyse

Undersøkelsen er basert på informasjon innhentet gjennom dokumentmentgjennomgang, intervjuer og befaringer av fem eiendommer. I tillegg ble det stilt skriftlige spørsmål til virksomhetene i forbindelse med innhenting av informasjon og verifisering av fakta. Datainnsamlingen ble i hovedsak gjennomført i perioden mellom august og medio desember 2022. Undersøkelsesperioden var i hovedsak fra 2019 til sommeren 2022.

1.3.1 Valg av bygg

Valget av undersøkte eiendommer var basert på flere hensyn. Det var sentralt å undersøke bygg som hadde stått helt eller delvis tomme over tid, bygg som nylig hadde blitt tomme, bygg hvor virksomhetene var kjent med ledigstillelse en tid i forkant, og nylig avklarte bygg. Det var også hensiktsmessig å velge bygg fra ulike deler av forvaltnernes porteføljer, det vil si bygg som hadde kulturhistorisk verneinteresse, bygg med ulike formål og bruksområder og bygg eller eiendommer som kommunen besittet etter strategiske eiendomskjøp.

Virksomhetene fikk anledning til å gi innspill på utvalget av tomme bygg og eiendommer.

1.3.2 Intervjuer

For å få informasjon som vi ikke kunne hente ut fra dokumenter eller på annet vis, gjennomførte vi seks intervjuer med ansatte fra de reviderte virksomhetene. Eksempel på slik informasjon var beskrivelser av praksis og evalueringer og erfaringer i forbindelse med eiendomsforvaltningen i Oslo kommune.

Intervjuene var semistrukturerte i den forstand at vi hadde forberedt spørsmål på forhånd og stilte oppfølgingsspørsmål underveis. Intervjuene ble gjort med utgangspunkt i at det var en rolle som ble intervjuet, men vedkommende sto fritt til å ta med seg kollegaer under seg i linjen dersom vedkommende vurderte det dithen at det ville gi Kommunerevisjonen bedre svar.

Vi intervjuet divisjonsdirektørene for henholdsvis divisjon for porteføljeutvikling og eiendomsdivisjonen i Oslobygg. Vi intervjuet også en avdelingsdirektør, seksjonsledere og en prosjektutvikler i Oslobyggs avdeling og plan og prosjekt. I Boligbygg gjennomførte vi intervjuer med to eiendomssjefer og en avdelingsdirektør og seksjonsleder i porteføljeutviklingsavdelingen. I Eiendoms- og byfornyelsesetaten gjennomførte vi et intervju med en seniorkonsulent og enhetslederen for strategi- og analyseenheten og seksjonslederen og eiendomsforvalteren i byggforvaltningsseksjonen.

Intervjuene varte i hovedsak rundt 1,5 time. Det ble utarbeidet referater i etterkant av intervjuet og sendt til de intervjuede til verifisering.

1.3.3 Dokumentasjon

Vi innhentet relevant dokumentasjon fra de reviderte virksomhetene for å belyse status og tilstand for de utvalgte byggene og virksomhetenes arbeid med ledigstilt bygningsmasse i perioden 2019 til sommeren 2022. En stor andel av dokumentasjonen ble innhentet fra virksomheten via Teams eller på e-post. Enkelte dokumenter ble innhentet av Kommunerevisjonen selv, blant annet politiske dokumenter og dialog mellom virksomhetene og Plan- og bygningsetaten fra saksinnsyn.no.

Dokumentasjonen knyttet til de utvalgte byggene og eiendommene har blant annet vært tilstandsvurderinger, verdivurderinger, møtereferater, bestillinger, utredningsrapporter og befaringsnotater. Vi innhentet også kvartalsrapporteringer for ledige bygg fra perioden 1. kvartal 2011 til 3. kvartal 2022, virksomhetenes relevante rutiner knyttet til

blant annet utvikling av eiendom og salg av eiendom samt aktuelle strategidokumenter og notater.

1.3.4 Befaringer

Det ble gjennomført befaringer ved fem tomme bygg. Dette gjaldt Hukodden strandrestaurant (Eiendoms- og byfornyelsesetaten), Hagegata 30 (Boligbygg), Drammensveien 225 (Boligbygg), Grünerløkka sykehjem (Oslobygg) og Osterhausgate 22 (Oslobygg).

En til to ansatte fra Kommunerevisjonen og en eiendomskonsulent fra Verditek AS deltok på alle fem befaringene. I tillegg hadde representanter fra den aktuelle forvaltervirksomheten for hvert bygg mulighet til å delta som observatør på befaringene. På befaringene på Hukodden strandrestaurant, Drammensveien 225, Grünerløkka sykehjem og Osterhausgate 22 deltok representanter fra henholdsvis Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg og Oslobygg, som i tillegg til å observere bidro med svar på spørsmål som Kommunerevisjonen og Verditek hadde om byggene.

Noe av bakgrunnen for befaringene var å få et klarere inntrykk av tilstanden til byggene utover inntrykket man får ved gjennomgang av skriftlig dokumentasjon. Ved enkelte bygg forelå det allerede tilsynsrapporter, og for disse byggene var det ønskelig å undersøke om dagens tilstand samsvarte med tilstanden som var dokumentert i tilstandsrapportene.

Eiendomskonsulenten fra Verditek AS deltok på befaringene for å lage tilstandsrapporter for byggene. Tilstandsrapportene ble brukt for å supplere foreliggende informasjon om enkeltbyggene.

De utvalgte byggene ble valgt ut basert på flere hensyn. Et hensyn var å inkludere bygg som dekket alle tre forvaltervirksomhetene. Et annet hensyn var å inkludere ulike typer bygg, som boliger, næringsbygg og mer unike bygg. I tillegg var det ønskelig å undersøke bygg av ulik størrelse og tilstand.

I tillegg gjennomførte Kommunerevisjonen utvendig observasjon uten konsulent av Villa Sorgenfri, Sognsveien 82 og Sogn videregående skole.

1.4 Behandling av personopplysninger

Formålet med Kommunerevisjonens innhenting, behandling og oppbevaring av personopplysninger er å utføre den lovbestemte revisjonen av Oslo kommune. Hvilke personopplysninger vi samler inn og behandler, avhenger av hvilken informasjon vi trenger for å gjennomføre undersøkelsen. Personopplysningene vil kunne være opplysninger som kommunen er pålagt å innhente, som av andre grunner er i kommunens systemer, som ansatte plikter å oppgi til Kommunerevisjonen, eller som er gitt frivillig.

Kommunerevisjonen følger bestemmelsene i personopplysningsloven og legger vekt på å begrense lagringen av personopplysninger. Vi legger vekt på bare å innhente data som er relevante for formålet med undersøkelsen. Vi tar bare vare på personopplysninger som er nødvendige for dokumentasjon av arbeidet vi utfører. Personopplysninger lagres utilgjengelig for uvedkommende.

Retten til å få slettet personopplysninger er bl.a. styrt av at Kommunerevisjonen har 10 års lagringsplikt for dokumentasjon av revisjonene.

For ytterligere informasjon om Kommunerevisjonens ansvar for og behandling av personopplysninger, se vår [personvernerklæring](#)².

1.5 IT-rettede kontroller

Det er ikke gjennomført særskilte IT-rettede kontroller i forbindelse med denne undersøkelsen. Delkapittel 4.2 inneholder en beskrivelse av Kommunerevisjonens gjennomgang av internkontrollen i og rundt fagapplikasjonen OKER ISY fra 2021 og en kort beskrivelse av Eiendoms- og byfornyelsesetatens oppfølging av gjennomgangen.

1.6 Bruk av eksterne ressurser og eksperter

I forbindelse med befaringene benyttet vi takstmann Martin Bøhm-Pedersen fra Verditek AS som ekstern konsulent. Bøhm-Pedersen har fagspesifikk kompetanse som takstmann og praktisk erfaring som håndverker. Ekstern fagkompetanse var viktig for å sikre at data fra befaringene var av god kvalitet. Bøhm-Pedersen deltok på de fem befaringene sammen med deltakere fra Kommunerevisjonen og utarbeidet tilstandsrapporter for de aktuelle byggene og eiendommene. Tilstandsrapportene ble brukt for å supplere annen foreliggende informasjon om de aktuelle eiendommene.

1.7 Gyldighet og pålitelighet

For å kvalitetssikre datagrunnlaget har vi vurdert dataenes validitet (gyldighet) og reliabilitet (pålitelighet). Gyldighet refererer til hvor godt man klarer å måle det man har til hensikt å måle eller undersøke. Pålitelighet refererer til hvor nøyaktig innsamlingen av data har vært.

Denne undersøkelsen bygger på data fra ulike datakilder. Gjennom de ulike formene for datainnsamling har vi, så langt det har latt seg gjøre, hatt flere kilder til opplysninger om de samme forholdene. Undersøkelsen bygger i stor grad på skriftlig dokumentasjon om de ulike eiendommene og virksomhetenes prosedyrer og rapportering. Informasjonen som ble innhentet gjennom skriftlige spørsmål og intervjuer, har i hovedsak blitt brukt som et supplement til den skriftlige dokumentasjonen. Vi har i så stor grad som mulig kryssjekket informantutsagn på tvers av de reviderte og opp mot svar på skriftlige spørsmål. Intervjuer er verifisert av dem som ble intervjuet, og faktabeskrivelsen er verifisert av virksomhetene i undersøkelsen. Data fra befaringene er samlet inn med bistand fra en ekstern takstmann, og vi vurderer at denne fagkompetansen styrker befaringenes validitet og reliabilitet.

Det er løpende i faktabeskrivelsen synliggjort hvilke kilder og hvilken type informasjon som utgjør grunnlaget for beskrivelsen, og som således utgjør grunnlaget for våre vurderinger.

Rapporten har vært underlagt intern kvalitetssikring i Kommunerevisjonen.

² <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13292652-1535640780/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Etater%2C%20foretak%20og%20ombud/Kommunerevisjonen/Personvernerkl%C3%A6ring%20for%20Kommunerevisjonen.pdf>

Samlet sett mener vi at faktabeskrivelsen gir et tilfredsstillende pålitelig og gyldig grunnlag for våre vurderinger, konklusjoner og anbefalinger.

Vedlegg 3 Uttalelser fra byråden for byutvikling

Byrådsavdeling for byutvikling



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Unntatt offentlighet
Offl. § 5 andre ledd

Deres ref.:
22/233 - 65

Vår ref. (saksnr.):
22/2207 - 16

Saksbeh.:
Hans Jørgen Wetlesen, 900 73 577 13.02.2023

Dato:

Rapport til uttalelse - Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg

Jeg viser til brev av 12.01.2023 med forespørsel om uttalelse til rapport om «Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg». Frist for å gi uttalelse er innen utgangen av 10. februar 2023.

Brevet inneholder flere spørsmål som bes besvart:

Hensikt med prosjektet har vært tilstrekkelig klar, og jeg har ingen innvendinger til metode, kilder, data eller revisjonskriterier. Rapporten har et klart språk og ryddig oppbygging. Jeg finner forvaltningsrevisjoner som nyttig og lærerikt gjennom at saksgang, rutiner og praksis blir sett grundig på utenfra. Rapportens konklusjoner og anbefalinger samsvarer langt på vei med det som var forventet.

Jeg har merket meg at Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) i det vesentligste er enig med Kommunerevisjonens vurderinger, konklusjoner og anbefalinger. Jeg har videre merket meg at etaten har vurdert og iverksatt relevante tiltak. Når det gjelder tidsperspektiv for gjennomføring av tiltak, viser jeg til etatens tilbakemelding hvor det kommer frem at enkelte tiltak er iverksatt og/eller er planlagt gjennomført.

Det bemerkes at byrådet har forsterket innsatsen for å avklare ledigstilte bygg og opprettet et eget prosjekt for å sikre effektiv avklaring og gjennomføring av tiltak for å redusere porteføljen. EBY er prosjekteier. Etaten er tildelt 2 mill. i driftsmidler og 31,35 mill. i investeringsmidler til oppfølging av arbeid med ledigstilte bygg i 2023, som også er foreslått videre årlig i økonomiplanperioden.

Prosjektet skal identifisere og avklare bygg som kan vurderes for salg, rivning og rehabilitering. Avsetningen skal sikre ressurser, fremdrift for gjennomføring av salg og oppfølging av tiltak. Prosjektet vil oppdatere status på tiltak og avklare enkelte bygg løpende. I tillegg er eiendomssalg på bakgrunn av salg av ledigstilt eiendom økt med 25,0 mill. årlig, slik at bykassens eiendomssalg settes til 100,0 mill. årlig. Salg av ledigstilt eiendom skal bidra til å finansiere tiltak i ledigstilte bygg-porteføljen gjennom økonomiplanperioden. Tiltak som er identifisert og igangsatt forventes å begynne å gi resultater i løpet av 2023-2024.

 Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Besøksadresse:
Rådhuset
Postadresse:
Rådhuset, 0037 OSLO

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974770482
oslo.kommune.no

Det bemerkes at det forutsettes gjennomføring av konkrete tiltak i prosjektet hvor bystyret tidvis også har vedtaksfullmakt – slik som avsetning av investeringsmidler til rehabilitering og salg av eiendom iht. salgsinstruksen.

Det er viktig å understreke, som også EBY bemerker, at vedlikeholdsetterslepet i den ledigstilte bygningsmassen er omfattende. Arbeid med istandsetting/rehabilitering med sikte på ny bruk vil måtte pågå over mange år. Hvor raskt og effektivt en opprydding i den delen av ledigstiltporteføljen som ønskes beholdt av kommunen kan skje, er helt avhengig av klart større årlige investeringsrammer.

I tillegg vil jeg bidra til å vurdere hvordan tidsbruken ved avklaring av fremtidig bruk av ledige bygg kan reduseres. Oppfølgingsprosjektet vurderes å kunne bidra til å belyse denne tematikken nærmere.

Med vennlig hilsen

Hanna E. Marcussen

Byråd for byutvikling

Kopi til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Vedlegg 4 Uttalelser fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Unntatt offentlighet
Offl. § 5.2

Deres ref.:

Vår ref.:
23/3199

Saksbehandler:
Allan Bøe

Dato: 26.01.2023

Uttalelser til rapport: Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg

1. Innledning

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) viser til brev av 12.01.2023 fra Kommunerevisjonen (KRV) med oversendelse av KRV sin rapport «Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg». KRV har bedt EBY om å besvare åtte konkrete spørsmål i tilknytning til rapporten. EBYs merknader er i det vesentligste lagt inn som del av svaret på de enkelte spørsmål, se punkt 2 nedenfor og særlig spørsmål 4, 5 og 6.

Dernest åpner KRV for at EBY også kan fremme andre synspunkter enn de som fanges opp av forannevnte spørsmål, og dette er gjort i punkt 3 nedenfor

2. Tilbakemelding på spørsmålene fra KRV

Spørsmål 1 - *Har informasjonen om prosjektets hensikt vært tilstrekkelig klar?*

EBY mottok brev fra KRV av 18.05.2022 med informasjon om Kontrollutvalgets vedtak av 25.01.2022 (sak 5) og om at KRV har fått i oppdrag å gjennomføre forvaltningsrevisjon av kommunens eiendomsforvaltning av tomme bygg. I brevet redegjorde KRV for selve oppdraget, revisjonskriterier, fremdriftsplan og hvordan KRV ville gjennomføre oppdraget, samt hvilken bistand og samhandling KRV forventet av EBY. I tillegg har det vært dialog, møter og oversendelse av delbeskrivelser for faktakontroll osv. underveis i KRV sitt arbeid. EBY opplever således at KRV sin informasjon om prosjektets hensikt har vært tilstrekkelig klar.

Spørsmål 2 - *Har EBY kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?*

EBY har ingen direkte innvendinger til metoden eller anvendte kilder og data som KRV har benyttet. EBY må imidlertid peke på at KRV sin avgrensning av undersøkelsesperioden til sommeren 2022 (se rapporten, blant annet punkt 1.3 på side 10), medfører at KRV kun i svært begrenset utstrekning har hatt mulighet til å hensynta prosjektarbeidet som er igangsatt og skal fortsette som oppfølgingsprosjektet (se merknader til spørsmål 4, 5 og 6 nedenfor) i rapportens vurderinger, anbefalinger og konklusjoner.

Spørsmål 3 - *Har EBY kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre konklusjoner? I tilfelle hvilke?*

 Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

EBY har ingen kommentarer til revisjonskriteriene (rapporten side 49) som ligger til grunn for KRV sin rapport og konklusjoner.

Spørsmål 4 - Hva er EBYs samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefaling?

EBY er i det vesentligste enig med KRV sine samlede vurderinger, konklusjoner og anbefalinger. Nettopp derfor igangsatte EBY allerede høsten 2021, i samarbeid med de øvrige bygningsforvalterne, et særskilt arbeid med å kartlegge restporteføljen av ledige bygg og utrede løsninger for kommunens utfordringer med disse byggene. Arbeidet munnet ut i en anbefaling om strategi og tiltak for de tomme byggene som ble oversendt Byrådsavdeling for byutvikling (BYU) sommeren 2022. I tilknytning til spørsmål 5 nedenfor er dette arbeidet så langt, samt prosjektets videre arbeid nærmere redegjort for i tilknytning til de tre anbefalingene fra KRV (se rapporten nederst på side 7 og nederst på side 43).

Spørsmål 5 - Vil EBY vurdere og eventuelt iverksette tiltak på bakgrunn av rapportens konklusjoner og anbefaling? I tilfelle hvilke?

Kommunerevisjonen anbefaler Boligbygg, EBY og Oslobygg:

- **å iverksette tiltak for å sørge for en tidligere avklaring av tomme bygg**
Sammen med de øvrige byggforvalterne har EBY har siden 2011 jobbet med oversikter over kommunens ledige bygg og tiltak for byggene. Arbeidet viser at flere bygg er tatt i bruk i denne perioden, men for å søke å løse kommunens utfordringer med tomme bygg på en bedre måte utarbeidet EBY i samarbeid med Byantikvaren (BYA) og øvrige bygningsforvaltere i 2022 en anbefaling til byrådet om en felles strategi med forslag til konkrete tiltak for ledigstilt-porteføljen. Porteføljen ble sortert i ulike kategorier ut fra hvilke eiendommer kommunen burde beholde og rehabilitere for kommunale formål eller annen utleie, hvilke bygg som burde selges og hvilke om burde rives. Anbefalingen fra virksomhetene er fulgt opp gjennom byrådets budsjett for 2023 ved avsetting av investeringsmidler til rehabilitering og økt krav til eiendomssalg for å bidra til finansiering. Videre er det besluttet å etablere et særskilt oppfølgingsprosjekt ledet av EBY med øremerkede midler for å sikre effektiv gjennomføring av aktuelle tiltak for ledigstilt-porteføljen. Dette forsterkede arbeidet med de ledige byggene har som mål at flere bygg skal bli tatt i bruk.

Oppfølgingsprosjektet er etablert og arbeidet med prioritering av tiltak er startet opp. Investeringsmidler avsatt til rehabiliteringsprosjekter er for 2023 begrenset, og fokus for prosjektet i år vil være klargjøring og gjennomføring av salg. Ansvaret for eiendomssalg er lagt til EBY og BBY mens ansvaret for øvrige tiltak (rehabilitering og rivning) er lagt til den enkelte bygningsforvalter. Videre vil prosjektet i år arbeide med grunnlag for innspill til budsjett 2024.

- **å iverksette tiltak for å sikre pålitelige oversikter over tomme bygg**
En av flere oppgaver som EBY startet opp som del av arbeidet for å utrede løsninger for kommunenes tomme bygg høsten 2021, og som skal videreføres i oppfølgingsprosjektet, var og er å forbedre, kvalitetssikre og oppdatere data i de tidligere kvartalsvise oversiktene over tomme bygg. Dette arbeidet har munnet i en ny rapporteringsmal som har til hensikt å sikre bedre og mer pålitelig oversikt over status for kommunens ledige bygg og med fokus på gjennomføring av tiltak mv.

I samråd med BYU er det også enighet om at det fra og med 2023 og fremover skal rapporteres to ganger årlig; 1. mai og ved årsslutt.

- **å iverksette tiltak som bidrar til bedre vedlikehold av tomme bygg**

Flere steder i rapporten påpeker KRV at arbeidet med å kartlegge vedlikeholdsbehov, utarbeide vedlikeholdsplaner og iverksette vedlikeholdstiltak ikke har vært tilstrekkelig. Det anbefales derfor å iverksette tiltak som bidrar til bedre vedlikehold.

Som KRV har merket seg skyldes manglende vedlikeholdskartlegging og -tiltak i stor grad at bygningsforvalter må gjøre prioriteringer innenfor tildelt budsjett, og at tomme bygg i stor grad har blitt nedprioritert, særlig tomme bygg som er uegnet for kommunale formål. Oppfølgings-prosjektet er/vil være et tiltak som vil bidra til bedre vedlikehold av tomme bygg fordi prosjektet er tilført budsjettmidler som blant annet skal anvendes til vedlikehold/rehabilitering.

Når det gjelder nødvendigheten av å utarbeide vedlikeholdsplaner, kommenterer KRV blant annet i fjerde avsnitt på side 7 at det for enkelte bygg var tilstrekkelig gode årsaker til at vedlikeholdsplaner ikke var utført. Bygg i EBYs forvaltning vil ofte ligge på eiendommer som inngår i en utviklingsprosess med usikker tidshorisont hvor forvaltningen vurderes som midlertidig i påvente av rivning, salg eller lignende. I slike saker anses det ikke formålstjenlig å bruke betydelige midler og ressurser på å kartlegge vedlikeholdsbehov og utarbeide en vedlikeholdsplan for et bygg, når eventuelle tiltak av gitte årsaker uansett ikke vil kunne gjennomføres før på lengre sikt. Et godt eksempel på dette er Skar leir hvor det først i 2018 forelå en omforent og politisk forankret plan for fremtidig bruk av eiendommen og bygningsmassen. EBY har riktignok utført vedlikeholdstiltak på noen av byggene i nyere tid, men de fleste av byggene har stått tomme i påvente av etablering av nødvendig teknisk infrastruktur i leiren. Slik teknisk infrastruktur må uansett etableres før byggene etterfølgende kan istandsettes og tas i bruk, og det er også kun dette EBY har kunnet gjennomføre med tilgjengelige midler. Selv om teknisk infrastruktur etableres, må bruken av Skar leir være i samsvar med den offentligrettslige begrensningen på 35 personekvivalenter. Vann- og avløpsetaten har uttalt at ny vannforsyning og stamnettprosjektet for Oslo ikke vil føre til lettelse på restriksjonene som VAV har satt for Skar leir. Da istandsettelse av bygningsmassen uansett ligger nokså langt frem i tid, har EBY frem til nå ansett det som lite hensiktsmessig og prematurt å kartlegge vedlikeholdsbehov for de enkelte bygg.

Spørsmål 6 - Dersom tiltak iverksettes: hvilket tidsperspektiv gjelder for iverksettelse og gjennomføring av aktuelle tiltak?

Som nevnt over er oppfølgingsprosjektet etablert og midler avsatt i kommende økonomiplan-periode. Dette vil etter EBYs oppfatning bidra til økt fokus og mer effektiv gjennomføring av tiltak for å rydde opp i kommunens ledigstilte eiendomsportefølje. Samtidig er det viktig å understreke at det akkumulerede vedlikeholdsetterselepet i den ledigstilte bygningsmassen er omfattende. Arbeidet med istandsetting/rehabilitering med sikte på ny bruk vil derfor måtte pågå over flere år. Hvor raskt og effektivt en opprydding i den delen av ledigstilte-porteføljen som ønskes beholdt kan skje er videre helt avhengig av årlige investeringsrammer.

Spørsmål 7 - Oppfattes rapporten som nyttig for EBY? Oppgi begrunnelse hvis dette ikke allerede har framkommet som svar på ovenstående spørsmål.

Rapportens funn samsvarer langt på vei med det bildet EBY selv sitter med, og som er bakgrunnen for at EBY allerede hadde startet opp prosesser for å bedre og løse, se merknader til spørsmål 4, 5 og 6 ovenfor. Med dette som utgangspunkt er rapporten nyttig som en bekreftelse på nødvendigheten av det arbeidet EBY allerede har igangsatt.

Rapportens beskrivelse av mangler m.m. i de tidligere kvartalsvise oversiktene er også nyttige for EBY å ta med seg i det videre arbeidet med å forbedre ny rapporteringsmal som skal erstatte de kvartalsvise oversiktene.

Spørsmål 8 - Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?

EBY har ingen merknader til rapportens oppbygning og språkbruk.

3. Tilleggsmerknader

3.1 Feil/unøyaktigheter i faktabeskrivelsen

Det vises til rapportens punkt 2.1.2 og siste setning i første kulepunkt under overskriften «Utvalgte bygg», øverst på side 13. Her sies det at: «Per november 2022 var det utleie av en *tomannsbolig*, en varmetue og et produksjonslokale i leiren». EBY gjør oppmerksom på at boligen som er utleid ikke er en tomannsbolig, men en enebolig (Kommandantboligen).

Det vises til rapportens punkt 4.3.1, underoverskriften «Skar leir», og første avsnitt, første setning under punktet om «Avklaring av midlertidig og permanent bruk». Her sies det at: «Eiendommen har siden 1987 vært underlagt utslippsrestriksjon tilsvarende daglig forbruk av 35 *personer* grunnet nærhet til marka og påvirkning av nedslagsfeltet til Maridalsvannet.» EBY gjør oppmerksom på at utslippsrestriksjonen er knyttet til 35 *personekvivalenter*, ikke personer. Personekvivalenter har en annen betydning enn personer, og er ikke det samme som personer. Til orientering vises det til forurensningsforskriften § 11-3, første ledd, bokstav m.

Med vennlig hilsen

Eskil Bråten
direktør

Lars Marius Hestnes Olsen
enhetsleder, strategi- og analyse

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
Byrådsavdeling for byutvikling

Vedlegg 5 Uttalelser fra Byrådsavdeling for næring og eierskap

Byrådsavdeling for næring og eierskap



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Unntatt offentlighet
Offl. § 5 andre ledd

Deres ref.:
22/233 - 66

Vår ref. (saksnr.):
22/2207 - 17

Saksbeh.:
Anja Enge, 982 27 425

Dato:
08.02.2023

Rapport til uttalelse - Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg

Det vises til brev fra Kommunerevisjonen med rapport til uttalelse. Fristen for å gi uttalelse er satt til 10.02.2023.

Kommunerevisjonen har undersøkt kommunens system for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer og utvalgte sider ved vedlikeholdsarbeidet i Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Boligbygg Oslo KF og Oslobygg Oslo KF.

Problemstillingene i forvaltningsrevisjonen har vært om kommunen har et tilfredsstillende system for å avklare videre bruk av tomme kommunale eiendommer og om ubrukte bygg er kartlagt med tanke på vedlikeholdsbehov og om det eventuelt er utarbeidet og iverksatt planer i tråd med dette.

Anbefalinger

I rapporten gis det følgende anbefalinger:

Kommunerevisjonen anbefaler Boligbygg, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslobygg:

- å iverksette tiltak for å sørge for en tidligere avklaring av tomme bygg
- å iverksette tiltak for å sikre pålitelige oversikter over tomme bygg
- å iverksette tiltak som bidrar til bedre vedlikehold av tomme bygg

Kommunerevisjonen anbefaler at byråden for byutvikling og byråden for næring og eierskap vurderer hvilke tiltak som kan bidra til at bygg ikke står tomme lenger enn nødvendig på grunn av pågående utredningsprosesser.

Spørsmål til NOE

NOE er bedt om å svare på 8 spørsmål fra Kommunerevisjonen. Spørsmålene er gjengitt nedenfor og de enkelte svarene er tatt inn løpende under spørsmålene som er gjengitt.

- 1 Har informasjonen om prosjektets hensikt vært tilstrekkelig klar?**
Informasjonen om prosjektet har vært vurdert som tilstrekkelig klar.
- 2 Har byråden kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?**

 Oslo kommune
Byrådsavdeling for næring og eierskap

Besøksadresse:
Olav V gate 4
Postadresse:
Rådhuset, 0037 OSLO

Telefon: 21 80 21 80
postmottak@byr.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 997703634
oslo.kommune.no

Det er ikke kommentarer til metoder mv. med betydning for rapportens konklusjoner.

3 Har byråden kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?

NOE har uttalt seg til revisjonskriteriene og har ikke hatt merknader til disse.

4 Hva er byrådens samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?

Rapportens konklusjoner og anbefalinger er i hovedsak tråd det med det som var forventet. Allerede før revisjonen ble igangsatt var det et særskilt fokus på redusere foretakenes portefølje av ledige bygg. Det vises i den forbindelse til bystyrets vedtak i sak 18/20 vedr. opprettelsen av Oslobygg KF, som har vært fulgt opp i styringsdialogen. Det vises videre til prosjektet som er igangsatt og som koordineres av EBY. I tillegg vises det til oppdraget gitt til Oslobygg i tildelingsbrevet for 2022, som gikk ut på å gjennomføre tilstandsvurderinger for alle byggene i porteføljen, inkludert de ledige byggene.

5 Vil byråden vurdere eller iverksette tiltak på bakgrunn av rapporten og Kommunerevisjonens anbefalinger?

Allerede igangsatte tiltak vil bli fulgt opp videre, jf. svar på spørsmål 4. I tillegg vil det bli vurdert hvordan tidsbruken ifm. avklaring av fremtidig bruk av ledige bygg kan reduseres.

6 Dersom tiltak vil iverksettes; hvilke tiltak og hvilket tidsperspektiv gjelder for iverksettelse og gjennomføring av aktuelle tiltak?

Tiltak som allerede er identifisert/igangsatt forventes å gi resultater i løpet av 2023-2024.

7 Oppfattes rapporten som nyttig for byråden? Oppgi begrunnelse hvis dette ikke allerede har fremkommet som svar på ovenstående spørsmål.

Rapporten oppfattes som nyttig, særlig når det kommer til tydeliggjøring av behovet for redusert tidsbruk for avklaringsprosesser.

8 Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?

Rapporten vurderes å være bygget opp på hensiktsmessig måte, og det er ikke kommentarer til språkbruken.

Vedr. beskrivelse av prosjektgjennomføring gjøres det for ordens skyld oppmerksom på at NOE var tilstede i oppstartsmøtet med Boligbygg den 30.05.2022 og ikke tilstede i oppstartsmøtet med Oslobygg den 03.06.2022.

Med vennlig hilsen

Eli Vorkinn

kommunaldirektør

Vedlegg 6 Uttalelser fra styret i Boligbygg Oslo KF

Boligbygg Oslo KF



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Attn:

Deres ref.:
2022/233-67

Vår ref. (saksnr.):
19/14805- 10

Saksbeh.:
CST

Dato:
03.02.2023

Rapport til uttalelse - svar fra styret i Boligbygg

Styret i Boligbygg Oslo KF viser til invitasjon til uttalelse om forvaltningsrevisjonsrapport vedr. eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg. Styret behandlet rapporten i styremøtet 31. januar 2023.

Innledningsvis vil vi takke Kommunerevisjonen for grundig arbeid innenfor et viktig område. Styret besluttet å ta rapporten til etterretning.

Styret merker seg med interesse observasjonene som Kommunerevisjonen gjør rundt KVVU-prosessene. Det er svært utfordrende for Boligbygg med eiendommer som forblir uavklarte over lengre tid. Selv om det i denne revisjonen kun er forvalterne som revideres, ønsker styret å kommentere at det synes som om insentivstrukturen i disse prosessene kan forbedres for å sikre en bedre håndtering av problemstillingen. Konsekvensen for Boligbygg som forvalter er at foretaket bærer forvaltningskostnadene og inntektstapet i hele KVVU-fasen, der dialogen mellom bestiller og utfører kan være langvarig selv om det er åpenbart at eiendommen ikke skal benyttes av Boligbygg.

Boligbygg har meldt inn alle identifiserte, tomme bygg, og vil videreføre dette arbeidet med å sikre pålitelige oversikter over ledige bygg også fremover. Samtidig vil styret påpeke at Boligbyggs mandat og oppgave er å drifte en aktiv boligportefølje, og at foretaket verken kan eller bør prioritere tomme uhensiktsmessige bygg med knappe vedlikeholdsmidler, med mindre det ligger klare føringer for dette som innebærer en omprioritering i forhold til det vi oppfatter er vårt mandat. Foretaket vil aktivt bidra til tidligere avklaring til fremtidig bruk av tomme bygg, primært gjennom salg eller internoverføringer.

Dersom det er tomme bygg som vurderes beholdt av kommunen, bør disse etter styrets vurdering overføres til en utpekt enhet i kommunen som overtar videre ansvar. I motsatt tilfelle vil styret anbefale salg.

Med vennlig hilsen, pva. styret i Boligbygg Oslo KF

Gisele Marchand
Styreleder

Elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur



Boligbygg Oslo KF
Oslo kommune

Besøksadresse:
Wergelandsveien 1-3
Postadresse:
Postboks 493 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 23 46 05 00
postmottak@bby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974 780 747
oslo.kommune.no

Vedlegg 7 Uttalelser fra Boligbygg Oslo KF

Boligbygg Oslo KF



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Attn:

Deres ref.:
2022/233-67

Vår ref. (saksnr.):
19/14805- 11

Saksbeh.:
CST

Dato:
03.02.2023

Rapport til uttalelse: Merknader fra administrasjonen i Boligbygg

Vi viser til mottatt rapport for forvaltningsrevisjon av Oslo kommunes eiendomsforvaltning av ledige bygg.

Denne tilbakemeldingen må sees i sammenheng med tilbakemeldingen fra Boligbyggs styre (eget brev). Sidehenvisninger er til den mottatte, signerte PDF-versjonen i mailen av 12.01.2023

Kommunerevisjonen har bedt om Boligbyggs svar på følgende spørsmål:

1. Har informasjonen om prosjektets hensikt vært tilstrekkelig klar?
Svar: Ja
2. Har Boligbygg kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?
Svar: Intervjuformen med etterarbeider har fungert fint, og oppfattes som fornuftig for å belyse samt presisere opplysninger.
3. Har Boligbygg kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?
Svar: Isolering av revisjonen til kun å gjelde eiendomsforvalterne kan gi et ufullstendig bilde av kompleksiteten rundt forvaltningen av tomme bygg, da beslutningsmyndighet ofte ligger utenfor forvaltningsenheten.
4. Hva er Boligbyggs samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?
Svar: Vurderingene tas til etterretning, og rapporten har bidratt til økt bevissthet rundt raskere avklaringer av bygg som ledigstilles. Revisjonen vil bidra til å styrke avklaringsprosessene i bygg som nærmer seg ledigstillelse.
5. Vil Boligbygg vurdere eller iverksette tiltak på bakgrunn av rapporten og Kommunerevisjonens anbefalinger?

 Boligbygg Oslo KF
Oslo kommune

Besøksadresse:
Wergelandsveien 1-3
Postadresse:
Postboks 493 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 23 46 05 00
postmottak@bby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974 780 747
oslo.kommune.no

Svar: Et konkret tiltak som foretaket vil følge opp, er å fremskaffe tilstandsanalyser for bygg som er tomme, og de som blir ledigstillet i fremtiden. For øvrig vil Boligbygg vurdere tiltak i tomme bygg sammenholdt med viktige parametere som prioritering av tilgjengelige midler for tomme bygg opp mot bygg hvor mennesker har sin bolig.

6. Dersom tiltak vil iverksettes; hvilke tiltak og hvilket tidsperspektiv gjelder for iverksettelse og gjennomføring av aktuelle tiltak?

Svar: Tilstandsanalyser: Vi har ambisjoner om at dette er utført for våre ledigstilte bygg innen utløpet av 2023.

7. Oppfattes rapporten som nyttig for Boligbygg? Oppgi begrunnelse hvis dette ikke allerede har fremkommet som svar på ovenstående spørsmål.

Svar: Det er generelt nyttig med en rapport som tar for seg utfordringene med tomme bygg, og kanskje særlig nyttig er det at rapporten får frem de store utfordringene andre kommunale initiativer (eksempelvis KVV-prosesser) får for den reelle muligheten Boligbygg som forvalter har til å selge og/ eller utvikle slike eiendommer.

8. Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?

Svar: Ingen kommentar.

Boligbygg må gjerne også fremme andre synspunkter enn de som fanges opp av disse spørsmålene.

Svar: Vi mener å ha fått belyst våre synspunkter i løpet av prosessen.

Administrasjonen har i tillegg noen merknader eller tilleggsopplysninger til rapporten enten utover de innspillene som tidligere er gitt i prosessen, eller som underbygger slike:

Side	Merknad
12	Boligbygg har over 11 500 boliger. Med en million kvadratmeter er foretaket Norges største boligutleier. (Antall boliger korrigert til over 11 500. En million m2 boligareal er nok for høyt, med stemmer nok hvis man medregner fellesarealer og næringslokaler)
12	Hagegata 30 snr 2 har ca 2 800 m2 P-rom
12	Årvollveien 9: I samråd med bydel Bjerke søkes det rammegodkjenning for to avlastningsboliger for utviklingshemmede tidlig i 2023.
18	Avsnitt 2 under "Bygg uten identifisert kommunalt behov": Dette avsnittet er riktig, men det har ingen vesentlighet for om bygg blir stående ledig lenge eller ikke. Den beskrevne prosessen trekker selve salgsprosessen ut i tid, men hovedproblemet rundt langvarig ledige eiendommer er lange beslutningsprosesser rundt avklaring av videre bruk. Vi anbefaler derfor å ta ut avsnittet fordi det er irrelevant, men teksten er korrekt nok forutsatt at den beskriver en generell utfordring (som har hatt lite betydning for de reviderte eiendommene) og at den legges i presens. Valg av tidsuttrykk kan få dette til å fremstå som noe vi har erfart, vår mening har vært å vise til at dette kan medføre slike utfordringer når slike salg skal gjennomføres
28	Som tidligere opplyst til KRV er BBY sterkt uenig i påstanden om at noen av leilighetene i Hagegata 30 er nærmest innflytningsklare. Eksempelvis vil bruk av balkongene innebære stor fare. Påstanden om "tilnærmet innflytningsklare" kan gi inntrykk av at BBY har et nonchalant forhold til ledige, nærmest fullt brukbare leiligheter, mens å åpne for innflytting etter vår mening vil være grovt uaktsomt.



Boligbygg Oslo KF
Oslo kommune

Besøksadresse:
Wergelandsveien 1-3
Postadresse:
Postboks 493 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 23 46 05 00
postmottak@bby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974 780 747
oslo.kommune.no

I tillegg til administrasjonens merknader i dette dokumentet, viser vi som nevnt til uttalelsen (eget brev) fra styret i Boligbygg. For øvrig vil vi takke Kommunerevisjonen for en ryddig og god prosess forut for rapporten.

Med vennlig hilsen
Boligbygg Oslo KF

Mads Valen-Sendstad
Direktør Porteføljeutvikling

Elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur



Boligbygg Oslo KF
Oslo kommune

Besøksadresse:
Wergelandsveien 1-3
Postadresse:
Postboks 493 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 23 46 05 00
postmottak@bby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 974 780 747
oslo.kommune.no

Vedlegg 8 Uttalelser fra Oslobygg KF

Oslobygg KF



Kommunerevisjonen
Fredrik Selmers vei 3
0663 OSLO

Deres ref.:
22/233 - 69

Vår ref. (saksnr.):
22/4768 - 9
23/2617

Saksbeh.:
Åse-Lill Madland

Dato:
02.02.2023

Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg - rapport til uttalelse

Oslobygg viser til tidligere kontakt og oversendelse av rapport til uttalelse datert 12.01.2023.

Kommunerevisjonen etterspør Oslobyggs uttalelse angående rapporten og inkluderer et antall spørsmål de ønsker besvart. Disse er listet opp under, og den samlede besvarelsen av disse er å anse som foretakets uttalelse til rapporten.

Styreleder har gjennomgått rapporten på vegne av styret og støtter administrasjonens kommentarer til rapporten. Ledige bygg er blant foretakets strategiske initiativ og styret har i flere sammenhenger gjennom 2022 drøftet hvordan Oslobygg kan redusere andelen ledige bygg og skape nytt liv i disse eiendommene. Kommunerevisjonens vurderinger og anbefalinger er nyttige i styrets videre arbeid og rapporten vil legges frem i foretakets neste styremøte.

I den nærmere tilbakemeldingen tas det utgangspunkt i spørsmålene fra oversendelsesbrevet fra kommunerevisjonen:

1. Har informasjonen om prosjektets hensikt vært tilstrekkelig klar?

Svar: Oslobygg oppfatter at hensikten med revisjonen har vært klar.

 Oslo kommune
Oslobygg KF
Styring og oppfølging
Styringssystemer

Besøksadresse:
Grenseveien 78C, 0663 Oslo,
Postadresse:
Postboks 6391 Etterstad, 0604
OSLO

Telefon: 2180 2180
Org. nr.: 924599545
oslo.kommune.no

2. Har Oslobygg kommentarer til prosjektets metode, anvendte kilder eller data som kan ha betydning for rapportens konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar: Metodebruken har i det store og hele vært bra, men vil likevel bemerke at kildene ikke er anonymisert i rapporten da tittel framkommer og enkeltpersoner kan dermed lett identifiseres. Vår anbefaling vil være å endre på dette.

3. Har Oslobygg kommentarer til revisjonskriteriene som ligger til grunn for våre vurderinger og konklusjoner? I tilfelle hvilke?

Svar: Vi opplever at revisjonskriteriene har vært treffende.

4. Hva er Oslobyggs samlede vurdering av rapportens konklusjoner og anbefalinger?

Svar: Oslobygg stiller seg bak hovedfunnene. Det er særlig 3 momenter som Oslobygg mener er til hinder for effektiv forvaltning av ledige bygg og som kunne vært problematisert ytterligere.

- a. Det er bestillersiden i Oslo kommune som har ansvar for å identifisere behov. De innmeldte behovene mangler i enkelte tilfeller finansiering, noe som innebærer at det ventes med å fatte beslutninger om salg eller annen bruk av bygg i påvente av KVUer, mulighetsstudier og utredninger som ikke kommer videre til gjennomføring.
- b. Bestiller/utførermodellen har vært til hinder for at det brukes midler på å sette i stand bygg uten avklart leietaker. Når det ikke foreligger bestilling og det heller ikke har vært avsatt egne midler til ledige bygg, øker vedlikeholdsetterselepet på de ledige byggene.
- c. Mange eiendommer er regulert til andre formål enn det som er aktuell bruk. For å kunne iverksette utleie av ledige lokaler, er det behov for en mer effektiv prosess knyttet til bruksendringer eller omreguleringer. Tidsbruken ved dagens prosess innebærer at potensielle leietakere frafaller. Dette gjelder særskilt ved midlertidig utleie.

5. Vil Oslobygg vurdere eller iverksette tiltak på bakgrunn av rapporten og Kommunerevisjonens anbefalinger?

Svar: Ja, tilstandsvurdering av hele porteføljen, også ledige bygg, med påfølgende vedlikeholdsplanlegging er i gang og oppdateres for 2023. Listen over ledige bygg vil oppdateres jevnlig og kategoriseres som leie «as is» rivekandidat, beholde/oppgradere og selge.

6. Dersom tiltak vil iverksettes; hvilke tiltak og hvilket tidsperspektiv gjelder for iverksettelse og gjennomføring av aktuelle tiltak?

Svar: Tilstandsvurdering er påstartet og vil være ferdig i løpet av februar 2023.

Vedlikeholdsplanlegging for de neste årene er i gang, og er ferdig oppdatert i løpet av året.

Vedlikehold av ledige bygg vil i større grad enn tidligere inngå i foretakets ordinære vedlikeholdsplaner. Kategoriseringen som leie «as is» rivekandidat, beholde/oppgradere og selge er oppdatert innen 01.05.2023.

7. Oppfattes rapporten som nyttig for Oslobygg? Oppgi begrunnelse hvis dette ikke allerede har fremkommet som svar på ovenstående spørsmål.

Svar: Rapporten bekrefter inntrykket Oslobygg allerede har på det reviderte området. Rapporten er oppfattet som nyttig og er et bra underlag for videre kommunikasjon med byrådsavdelinger og bestiller.

8. Hvordan vurderes rapportens oppbygning og språkbruk?

Svar: Oslobygg har ingen særskilte merknader til rapportens struktur. Rapporten fremkommer som et godt stykke arbeid med godt språk.

Foretaket må gjerne også fremme andre synspunkter enn de som fanges opp av spørsmålene.
Ingen øvrige synspunkter.

Med vennlig hilsen
Oslobygg KF

Eli Grimsby
Administrerende direktør

Åse-Lill Madland
Seksjonsleder

Mottakere:
Kommunerevisjonen

Fredrik Selmers vei 3

0663

OSLO



Oslo

Oslo Kommune

Kommunerevisjonen

Fredrik Selmers vei 3

0663 Oslo

Rapport 5/2023

Tel. +47 21 70 21 80

www.krv.oslo.kommune.no