

Boligbygg Oslo KF  
Postboks 4495 Nydalen  
0403 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	25/3933 - 2	Johanne Bentzen Kværne, 922 91 722	20.01.2026

## Tildelingsbrev for Boligbygg Oslo KF 2026

### Innhold

1. Innledning .....	2
2. Fellesføring for 2026 .....	3
3. Føringer for foretaket .....	3
3.1 Risikostyring og forebygging av misligheter mv. ....	3
3.2 Oppfølging av forvaltningsrevisjoner .....	4
4. Årsbudsjett 2026 – bystyrets vedtak .....	4
4.1 Mål, tiltak, resultatindikatorer og måltall .....	4
4.2 Tiltak og virkemidler i klimabudsjett 2026 .....	5
4.3 Tallbudsjettet .....	6
4.3.1 Driftsbudsjett .....	6
4.3.2 Investeringsbudsjett .....	7
4.3.3 Budsjettforutsetninger .....	9
4.4 Verbalvedtak, flertallsmerknader mv. ....	9
5. Oppdrag .....	11
5.1 FDV og vurdering av gårdsregnskap .....	11
5.2 Fremskaffelse av boliger .....	11
5.3 Merverdiavgift .....	12

5.4 HMS/arbeidsmiljø .....	12
5.5 Tilfluktsrom .....	12
5.6 Innovasjon og utvikling.....	12
5.7 Styringsinformasjon.....	12
6. Styringsdialog og resultatoppfølging .....	12
6.1 Styringsdialog og møteplan.....	12
6.2 Rapportering og resultatoppfølging .....	13

## 1. Innledning

Boligbygg Oslo KFs formål er å være et boligsosialt virkemiddel for å fremskaffe boliger til de målgrupper kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger. Foretaket skal eie og forvalte boliger på vegne av Oslo kommune etter forretningsmessige prinsipper.

Bystyret har i 2025 vedtatt ny kommuneplanens samfunnsdel (KPS) med 5 kommunemål som gir retning for kommunens arbeid:

- Mål 1 Oslo gir alle like muligheter til å lære, utvikle seg og leve gode liv
- Mål 2 Oslo er grønn og levende
- Mål 3 Oslo er nyskapende og attraktiv
- Mål 4 Oslo er åpen, inkluderende og trygg
- Mål 5 Oslo er veldrevet og leverer innbyggerorienterte og sammenhengende tjenester

Tildelingsbrevet er, sammen med KPS, vedtatt budsjett, inklusive klimabudsjettet, årsberetning og Instruks for virksomhetsstyring, de sentrale styringsdokumentene mellom byrådsavdeling og underliggende virksomhet. Det skal være en rød tråd fra KPS som kommunens overordnede styringsdokument til de bestillingene og oppdrag som gis i tildelingsbrevet. I tildelingsbrevet formidles bystyrets budsjettvedtak, det tydeliggjøres forventninger og det gis særskilte oppdrag til foretaket. Det følger av foretakets formål og ansvar at det i tillegg er oppgaver foretaket skal følge opp, som ikke er eksplisitt omtalt.

I tillegg til å gjennomføre tiltak i egen sektor er det en forventning om at man fremover styrker samarbeidet på tvers i kommunen, og også sørger for tidlig involvering av innbyggere og næringsliv når det er aktuelt. Virksomhetene oppfordres til å skape og bidra i arenaer for å sammen løse utfordringene byen står i. I samarbeidet involveres også byrådsavdelingsnivå, når det er hensiktsmessig.

Ansaret for oppfølging av tildelingsbrevet ligger hos foretakets styre. Foretaket skal ha en systematisk oppfølging av oppdrag og føringer i tildelingsbrevet og kunne redegjøre for status i foretaks- og kontaktmøter.

Foretaket skal drive sin virksomhet innenfor rammene av de til enhver tid gjeldende lover, avtaler, fullmakter, rutiner og instruksjer, samt kommunens etiske regler og verdigrunnlag. I tillegg til oppfølging av bystyrets budsjettvedtak og verbalvedtak forutsettes Boligbygg Oslo KF å følge opp andre vedtak i saker som gjelder foretaket.

Bestemmelsene om kommunale foretak, herunder ansvarsfordelingen mellom eier, styret og daglig leder, fremgår av kommunelovens kapittel 9. Det følger av lovens § 9-4 at foretaket ledes av et styre og daglig leder. Styrets myndighet er regulert i § 9-8. Styret har myndighet til å treffe vedtak i alle saker som gjelder foretakets virksomhet, og skal også føre tilsyn med daglig leders ledelse av virksomheten.

Byråden for kultur og næring har innenfor sitt myndighetsområde ansvar for de kommunale foretakene og er tildelegert myndigheten etter bestemmelsene i kapittel 9 i kommuneloven, jf. byrådssak 1127/19. I henhold til § 2 i Instruks for styring av Oslo kommunes kommunale foretak i foretaksmøte, vedtatt i samme byrådssak, utøver byråden myndigheten i foretaksmøtet, herunder myndighet til å velge styrene i foretakene.

## 2. Fellesføring for 2026

Virksomhetene skal fortsette sitt arbeid med effektivisering i tråd med signaler gitt i fellesføringene for 2024 og 2025.

Virksomhetene skal i 2026 ha særskilt oppmerksomhet på effektiviseringspotensialet i prosesser og arbeid som involverer flere virksomheter og/eller sektorer. Styringsinformasjon som måler effektivitet i tjenesteproduksjon, kostnadseffektivitet og effekter av igangsatte tiltak (gevinstrealisering i effektiviseringstiltak) skal vektlegges.

Effektiviseringsarbeidet skal i minst mulig grad ramme brukernære og innbyggerrettede tjenester. Innsparinger i administrasjon skal prioriteres når vedtatte kutt gjennomføres. Tillitsvalgte og vernetjenesten må involveres i henhold til lov og avtaleverk. Åpenhet og tidlig informasjon i prosesser skal vektlegges. God bruk av medarbeideres kompetanse og utvikling av en organisasjonskultur som bidrar til motivasjon og involvering av medarbeidere er avgjørende.

Status i effektiviseringsarbeidet, med vurdering av effekter og konsekvenser vil bli tatt opp i styringsdialogen gjennom året og skal rapporteres på i årsberetningen. Dersom annet arbeid må nedprioriteres må virksomhetene ta det opp i styringsdialogen.

## 3. Føringer for foretaket

### **3.1 Risikostyring og forebygging av misligheter mv.**

Boligbygg skal ha gode rutiner for virksomhetsstyring og internkontroll tilpasset foretakets størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold. Dette innebærer at foretaket skal ha på plass robuste systemer for å sikre måloppnåelse samt å forhindre og avdekke styringssvikt, korrupsjon og misligheter. Endringer i risikovurdering og risikobilde vil være fast tema i styringsdialogen, jf. også punkt 6.1. Boligbygg skal gjøre seg kjent med og drive virksomheten i

samsvar med Oslo kommunes verdier og etiske retningslinjer og gjøre lokal varslingsordning kjent for ansatte og innleide.

Som et ledd i arbeidet med risikostyring skal foretaket vurdere og beskrive risiko med hensyn til å innfri de målsetninger og forventinger som følger av byrådets forslag til budsjett 2026 og økonomiplan 2026-2029 (Sak 1), byrådets tilleggsinnstilling, bystyrets budsjettvedtak (Dok. 3) og tildelingsbrevet. Ved risiko for manglende måloppnåelse skal korrigerende tiltak iverksettes.

Foretaket skal videre forebygge, avdekke og vurdere risiko for styringssvikt og misligheter, blant annet innenfor de områder som er særskilt nevnt i instruks for virksomhetsstyring, jf. byråds sak 1036/22. Foretaket skal ha et bevisst forhold til risiko som aksepteres, og det skal fortløpende vurderes om det er behov for nye risikoreduserende tiltak og kontrollaktiviteter, jf. byråds sak 1037/22 om instruks for interkontroll. Byrådsavdelingen understreker særlig betydningen av at krav til internkontroll og risikostyring ivaretas i forbindelse med gjennomføring av kjøp og salg av boliger. Boligbygg skal gjennom anskaffelser bidra til å nå målsetningene med Oslomodellen, jf. byråds sak 1031/23, ved å forebygge og bekjempe korrupsjon, arbeidslivskriminalitet og sikre at arbeidstakere har trygge og rettferdige arbeidsforhold.

### 3.2 Oppfølging av forvaltningsrevisjoner

Foretaket skal bidra til gjennomføring av Kommunerevisjonens undersøkelser og sørge for at relevante anbefalinger blir fulgt opp på en hensiktsmessig måte. Byrådsavdelingen minner i denne forbindelse om følgende revisjonsrapporter:

- Rapport 05/2023 – Eiendomsforvaltning av Oslo kommunes tomme bygg
- Rapport 03/2024 – Grønne anskaffelser – klima- og miljøkrav
- Rapport 17/2024 – Kjøp og spredning av kommunale boliger

## 4. Årsbudsjett 2026 – bystyrets vedtak

### 4.1 Mål, tiltak, resultatindikatorer og måltall

Sektormål	Tiltak	Resultatindikator	2023	2024	Måltall 2026
5.1 Oslos bygg og anlegg blir oppført og forvaltet på en kostnadseffektiv og miljøvennlig måte	Boligbygg skal sørge for god eiendomsforvaltning	BBY: Istandsetting ved beboerskifter (antall dager) (1)	48	54	40
5.1 Oslos bygg og anlegg blir oppført og forvaltet på en kostnadseffektiv og miljøvennlig måte	Boligbygg skal sørge for god eiendomsforvaltning	BBY: Operativ ledighet er lik eller mindre enn 4%	3,4	3,6	4,0

(1) Istandsetting ved beboerskifte antall dager

Måltallet gjelder tiden foretaket i gjennomsnitt skal bruke på istandsettelse av boliger ved et boligskifte. Måltallet angir antall dager som foretaket anvender ved et beboerskifte.

Foretaket skal i tillegg legge frem for byrådsavdelingen nøkkeltall for:

- Kostnad for istandsettelse, per beboerskifte.

#### 4.2 Tiltak og virkemidler i klimabudsjett 2026

Byrådsavdeling for kultur og næring viser til Sak 1/2026 Klimabudsjettet, og tabeller over virkemidler for å redusere direkte og indirekte utslipp, virkemidler på energiområdet og virkemidler for å fremme klimatilpasning og naturlig karbonlagring. Byrådsavdelingen forutsetter at Boligbygg Oslo KF gjør seg kjent med klimabudsjettet og bidrar til at kommunen når sine klimamål.

Boligbygg Oslo KF har rapporteringsansvar for følgende virkemidler:

Nr.	Tiltak/Virkemidler	Rapportering	Måltall
Direkte utslipp – rapporteres på ifm. ordinær rapportering tre ganger i året			
4	Utslippsfri (inkl. biogass) og transporteffektiv leveranse av varer og tjenester på oppdrag for kommunen: lht. reviderte krav i byrådssak 1004/25.	Andel nye kontrakter som innebærer transport hvor det stilles standard miljøkrav til transport.	100 %
5	Utslippsfri (inkl. biogass) transport av masser og øvrig transport i kommunens bygg- og anleggsprosjekter: lht. reviderte krav i byrådssak 1014/25.	Andel elektrisk og biogass massetransport til/fra kommunens bygge- og anleggsplasser målt som andel km for hele transportstrekningen eller energibruk (spesifiser hva det rapporteres på).	100 %
		Verbal rapportering om erfaring med bruk av nye krav til øvrig transport og kontraktsoppfølging	Ikke relevant
14	Krav om utslippsfri bygg- og anleggsvirksomhet på oppdrag for kommunen: lht. byrådssak 1014/25.	Andel utslippsfri utførelse av anleggsarbeid (målt som prosent av totalt antall timer eller energibruk).	100 %
Sirkulær økonomi og indirekte utslipp – rapporteres på ifm. årsberetningen			
1	Stille krav og gjennomføre andre tiltak for å nå målet om 30 prosent utslippsreduksjon fra materialer i kommunens nye og rehabiliterte bygg	Verbal rapportering	Ikke relevant
3	Ombruk av byggematerialer: Sirkulær Ressursentral og Ombygg skal i	Verbal rapportering	Ikke relevant

	2026 samarbeide med OBF og KLI med mål om å etablere en permanent ombrukssentral for byggematerialer i Oslo, på sikt.		
8	Vegetarmat som standard på kommunens møter og arrangementer.	Er føringen om vegetarmat som standard fulgt? Ja/nei/delvis med ev. avviksforklaring	Ikke relevant
Energi – rapporteres på ifm. årsberetningen			
5	Kartlegge energitiltak i kommunale bygg: Kommunale virksomheter skal i 2026 kartlegge potensialet for energi- og kostnadsbesparelser i egen bygningsmasse, som grunnlag for å prioritere energitiltak.	Verbal rapportering og estimert potensiale for energibesparelse i MWh.	Ikke relevant
6	Gjennomføre energieffektiviseringstiltak i kommunale bygg: Kommunale virksomheter skal i 2026 gjennomføre energitiltak i kommunale bygg som bidrar til å redusere energibruk.	Verbal rapportering og estimert energibesparelse i MWh.	
16	Etablering av smartstyring i bygg med fjernvarme og kartlegging av samspillseffekter: BBY skal etablere smart styring i ti store boligbygg i samarbeid med Hafslund Celsio for å redusere spisslastbehovet i fjernvarmenettet.	Verbal rapportering	Ikke relevant
17	Øke lokal energiproduksjonen hos kommunale virksomheter som eier bygg og anlegg: BBY skal etablere solcelleanlegg på egne bygg i 2026.	Ny lokal energiproduksjon i 2026 (MWp).	

Boligbygg skal ellers følge opp tiltak som foretaket har ansvar for i tiltakslistene for kommunens satsinger innen plast og marin forsøpling, Oslofjorden, bærekraftig og redusert forbruk, urbant landbruk, biologisk mangfold, dyrevelferd og gåstrategi som følger som vedlegg til Tilleggsinnstillingen til Sak 1/2026. Dette skal rapporteres på i forbindelse med årsberetningen.

### 4.3 Tallbudsjettet

#### 4.3.1 Driftsbudsjett

##### Netto driftsresultat

Boligbygg Oslo KF	Dok 3/2025	2026	2027	2028	2029
Netto driftsresultat	0	0	0	0	0

Merknader til driftsbudsjettet: I henhold til Oslo kommunes økonomireglement skal bystyret stille krav til netto driftsresultat i foretaket og fastsette størrelsen på overføringskravet. For Boligbygg Oslo KF er det innarbeidet et overføringskrav på 314 mill. i 2026. Dette er en reduksjon på 2,0 mill. fra 2025 og skyldes at effektiviseringskutt ikke er videreført i 2026. Det vises til kapittel 898 Overføringer fra KF mv. for nærmere angivelse av overføringer fra foretaket til bykassen. Kravet til netto driftsresultat for 2026 settes til 0 kroner.

#### Overføringskrav

<b>Notat</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Dok 3 2025: Renter 055 BBY	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000
Dok 3 2025: Overføringskrav 055 BBY	-152 018	-152 018	-152 018	-152 018	-152 018
Tidligere vedtatt: Effektiviseringskutt i Boligbygg	0	2 000	2 000	2 000	2 000
<b>Til SAK 1 B2026</b>					
B-2026 SK: Rammefinansiering av kommunens internkommunikasjonstjeneste	0	-65	-65	-65	-65
<b>Vedtatt fra bystyret B2025</b>					
	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
Renter	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000	-164 000
Overføringskrav	-152 018	-150 083	-150 083	-150 083	-150 083
<b>055 BBY</b>	<b>-316 018</b>	<b>-314 083</b>	<b>-314 083</b>	<b>-314 083</b>	<b>-314 083</b>

### 4.3.2 Investeringsbudsjett

Kap. 172 Boligbygg Oslo KF - overføring

#### Brutto investeringsutgifter

Beløp i 1000 kr

<b>Kapittel</b>	<b>Prosjektnr.</b>	<b>Prosjektnavn</b>	<b>Øk.plan 2026</b>	<b>Øk.plan 2027</b>	<b>Øk.plan 2028</b>	<b>Øk.plan 2029</b>
172 Boligbygg Oslo KF - overføring (KON)	120007	Kjøp av boliger til vanskeligstilte, komm. tilskudd	63 000	63 000	63 000	63 000
172 Boligbygg Oslo KF - overføring (KON)	122036	Klimatiltak Boligbygg	4 000	4 000	4 000	0
172 Boligbygg Oslo KF - overføring (KON)	126031	Tilskudd til HLS-prosjekter	45 000	45 000	45 000	45 000
<b>Totalsum</b>			<b>112 000</b>	<b>112 000</b>	<b>112 000</b>	<b>108 000</b>

### **Kjøp av boliger til vanskeligstilte, komm.tilskudd Prosjektnr. 120007**

Det er vedtatt 63 mill. årlig i økonomiplanperioden som skal dekke det kommunale tilskuddet fra bykassen til kjøp av boliger til vanskeligstilte.

### **Klimatiltak Boligbygg Prosjektnr. 122036**

Det er vedtatt 4 mill. i hvert av årene 2026, 2027 og 2028 til Boligbygg for å gjennomføre energieffektiviserende tiltak i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Dette er energitiltak som effektstyring av varmtvannsberedere, effektivisering av varmesentraler, mer effektiv belysning, oppgradering av bygningsdeler som skal byttes, etterisolering av loft m.m. Midlene er eks. mva.

### **Tilskudd til HLS-prosjekter Prosjektnr. 126031**

Det er i Sak 1 2026 innarbeidet 100 mill. årlig i økonomiplanperioden til kjøp av tilpassede boliger i eksisterende private boligprosjekter eller mindre innkjøp i byggeprosjekter. Dette finansieres bl.a. med et kommunalt tilskudd som utgjør 45 % av investeringsrammen. Dette innarbeides med 45 mill. årlig.

*Kap. 055 Boligbygg Oslo KF*

### **Brutto investeringsutgifter**

*Beløp i 1000 kr*

<b>Kapittel</b>	<b>Prosjektnr.</b>	<b>Prosjektnavn</b>	<b>Øk.plan 2026</b>	<b>Øk.plan 2027</b>	<b>Øk.plan 2028</b>	<b>Øk.plan 2029</b>
055 Boligbygg Oslo KF (KON)	106600	Rehabiliterings- /utviklingsprosjekter	350 000	350 000	350 000	350 000
055 Boligbygg Oslo KF (KON)	118605	Kjøp av boliger for vanskeligstilte	140 000	140 000	140 000	140 000
055 Boligbygg Oslo KF (KON)	122600	Klimatiltak	5 000	5 000	5 000	0
055 Boligbygg Oslo KF (KON)	125600	Ufordelt avsetning til kjøp av boliger	110 000	0	0	0
055 Boligbygg Oslo KF (KON)	126600	Kjøp av ferdige konsepter HLS	100 000	100 000	100 000	100 000
<b>Totalsum</b>			<b>705 000</b>	<b>595 000</b>	<b>595 000</b>	<b>590 000</b>

### **Rehabiliterings-/utviklingsprosjekter Prosjektnr. 106600**

Det er vedtatt 350 mill. årlig i økonomiplanperioden til rehabiliterings-/utviklingsprosjekter av kommunale boliger, totalt 1,4 mrd. Det vil blant annet kunne foretas oppgradering av enkelte eiendommer som har store skader og betydelig vedlikeholdsetterslep.

### **Kjøp av boliger for vanskeligstilte Prosjektnr. 116805**

Det er vedtatt 140 mill. årlig i økonomiplanperioden til kjøp av boliger for vanskeligstilte. Forslaget innebærer en samlet økning på 280 mill. for årene 2028 og 2029 sammenlignet med

vedtatt økonomiplan. Det foreslås å videreføre det kommunale investeringstilskuddet med 45 % av kostnaden pr. kjøp, jf. kap. 172 Boligbygg Oslo KF overføring.

#### **Klimatiltak Prosjektnr. 122600**

Det er vedtatt 5 mill. inkl. mva. hvert av årene 2026 til 2028 til Boligbygg til å gjennomføre energieffektiviserende tiltak i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter. Dette er energitiltak som effektstyring av varmtvannsberedere, effektivisering av varmesentraler, mer effektiv belysning, oppgradering av bygningsdeler som skal byttes, etterisolering av loft m.m.

#### **Ufordelt avsetning til kjøp av boliger Prosjektnr. 125600**

Det er vedtatt 110 mill. i 2026 til kjøp av Omsorg+ boliger og nødvendig rehabilitering.

#### **Kjøp av ferdige konsepter HLS Prosjektnr. 126600**

Det er vedtatt 100 mill. årlig i økonomiplanperioden til kjøp av ferdige boliger tilpasset ulike målgrupper innenfor HLS-sektor. Midlene skal benyttes til kjøp av tilpassede boliger i eksisterende og/eller planlagte boligprosjekter i privat regi.

#### **4.3.3 Budsjettforutsetninger**

Byrådsavdelingen viser til kommunelovens § 9-15 som definerer daglig leders særlige ansvar for regnskapsføring, formuesforvaltning og internkontroll, og kommunelovens § 9-8 som definerer styrets ansvar for foretakets samlede virksomhet inkludert tilsyn med daglig leder. Styret har plikt til å iverksette tiltak hvis nødvendig for å overholde eller oppfylle budsjettforutsetningene, herunder holde byråden løpende orientert om alle forhold av betydning, ref. økonomireglementet og Instruks for virksomhetsstyring.

Tallbudsjett og mål skal sees i sammenheng. Foretakets pågående aktiviteter og nye tiltak som igangsettes i løpet av 2026 forutsettes dekket innenfor de til enhver tid gjeldende budsjetttrammer. Investeringsprosjektene forutsettes gjennomført innenfor den styringsrammen foretaket får tildelt. Foretaket kan fremme forslag om budsjettmessige justeringer i tilknytning til revidert budsjett 2026.

Kommuneloven stiller krav om konsolidert regnskap for kommunen som juridisk enhet. Dette medfører et krav om fortløpende budsjettjustering på prosjektnivå. Endringer foretakets styre beslutter med hensyn til driftsbudsjett og kostnadsramme, for prosjekter, skal innen en uke meddeles Byrådsavdeling for finans.

#### **4.4 Verbalvedtak, flertallsmerknader mv.**

Foretaket skal ha rutiner som sikrer at byråds- og bystyrevedtak, inklusive flertallsmerknader og verbalvedtak, følges opp, ref. punkt 3.2.3 i Instruks for virksomhetsstyring. Byrådsavdelingen forutsetter at vedtak i bystyret, flertallsmerknader fra bystyreutvalgenes behandling av byråds årsberetning for 2025 der flertallskonstellasjonen også utgjør et flertall i bystyret, samt relevante merknader til årsoppgjøret for 2025 fra Kontrollutvalget kartlegges og følges opp av foretaket på eget initiativ.

Foretaket skal innenfor sitt ansvarsområde rapportere på verbalvedtak ifm. tertialrapportering og årsberetning. Dersom et verbalvedtak anses gjennomført eller av andre grunner ikke lenger

er aktuelt, ber vi om at virksomheten ifm. budsjett- og rapporteringsprosessen gir tilbakemelding til byrådsavdelingen om dette.

## HELSE- OG SOSIALUTVALGET

### **Vedtak fra tidligere som fortsatt gjelder**

#### **H34/2022 Kommunale boliger**

Den gjennomsnittlige operasjonelle ledigheten på kommunale boliger skal ikke overstige 4 prosent.

#### **H33/2022 Husleie for samlokaliserte boliger**

Husleie for samlokaliserte boliger med bemannet personalbase og fellesarealer får en subsidiert leie på kr 1 995 pr. kvm. pr. år. Leien indeksreguleres årlig fra 01.01.2022 og i tråd med varslingsmekanismene som er angitt i husleieloven. For å unngå urimelig høy boutgift for store leiligheter, fastsettes månedlig husleie til maksimalt 1/12 av grunnbeløpet i Folketrygden. Omsorg+ boliger er ikke omfattet av dette.

Leietakere som var omfattet av H17/2006 eller fikk justert leien tilsvarende iht. vedtak 125/2019 og 185/2019, og fortsatt leier kommunal bolig, får videreført nivået på husleie bestemt i H17/2006. Husleien er knyttet til leietaker. Ordningen gjelder kun videreføring av eksisterende leieforhold. Ved inngåelse av nye leieavtaler i ovennevnte boliger, fastsettes husleien til gjengs leie, evt. i henhold til husleiereguleringen for samlokaliserte boliger hvis vilkårene for dette er oppfylt.

#### **H93/2013 Kommunalt investeringstilskudd til Omsorg+ boliger til vanskeligstilte/mennesker med nedsatt funksjonsevne**

Det kommunale investeringstilskuddet til Omsorg+ boliger og boliger til vanskeligstilte/mennesker med nedsatt funksjonsevne fordeles på det enkelte prosjekt med 25 % av prosjektets forutsatte bruttokostnad (P50).

## BYUTVIKLINGSUTVALGET

### **Vedtak fra tidligere som fortsatt gjelder**

#### **B9/2013 Brannsikkerhet i kommunale boliger**

Byrådet bes sørge for at Boligbygg KF prioriterer midler til nødvendig brannsikring av kommunale leiligheter og gårder.

## 5. Oppdrag

Foretaket skal ivareta alle oppgaver som følger av foretakets formål og ansvar. Nedenfor omtales særskilte oppdrag for perioden.

### 5.1 FDV og vurdering av gårdsregnskap

Boligbygg skal ha langtidsplaner for verdibevarende vedlikehold som også bidrar til å redusere vedlikeholdsetterslep.

Byrådsavdelingen forventer at foretaket benytter metoder og standarder slik at kostnader kan splittes på henholdsvis forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsutgifter (FDV-utgifter), på en måte som er sammenlignbar med tilsvarende virksomheter i offentlig og privat sektor.

Byrådsavdelingen ønsker at foretaket rapporterer eiendomskostnader iht. kontoplanen i Norsk Standard (NS) 3454 «Livssyklus-kostnader for bygninger».

Foretaket vil fra 2026 innføre et forenklet gårdsregnskap. Byrådsavdelingen legger til grunn at dette vil bidra til informasjon om i hvilken grad leieinntektene dekker kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold og hvor mye av vedlikeholdsinnsatsen som brukes på feil/unriktig bruk og hærverk per eiendom, samt andre utgifter knyttet til boligsosiale tiltak. Videre er det ønskelig å kunne benytte gårdsregnskapet til å sammenligne FDV for heleide gårder og enkeltstående leiligheter i sameier og borettslag på en bedre måte. Det er også ønskelig å få en bedre oversikt over nye låneopptak knyttet til de enkelte eiendommene, og i hvilken grad inntektene dekker foretakets kapitalkostnader tilknyttet den enkelte eiendom, herunder andel overføringskrav, renter og avdrag. Vi ber om at foretaket i løpet av 1. kvartal 2026 kaller inn til et møte og presenterer et forslag til hvordan dette kan ivaretas.

Foretaket skal til den ordinære rapporteringen første kvartal, andre tertial og årsberetningen rapportere på faktiske kostnader relatert til hærverk og feil bruk av boligene for hele porteføljen.

### 5.2 Fremskaffelse av boliger

Boligbygg skal fremskaffe boliger innenfor vedtatte budsjetttrammer. Det er en rekke hensyn som må vurderes ved fremskaffelse av boliger, blant annet bydelenes behov, boliger til salgs i markedet, boligens egnethet og standard, økonomi og spredning mellom bydeler og internt i bydeler. Boligbygg skal i styringsdialogen redegjøre for arbeidet med fremskaffelse av boliger og utviklingen i spredning av boliger.

Det forventes at foretaket gjør forretnings- og forvaltningsmessige vurderinger knyttet til om nytildelinger skal gjennomføres i eiendommer som vurderes som aktuelle for salg, eller om kjøp av andre mer egnede erstatningsboliger er å foretrekke. En midlertidig økning i ledighet for å muliggjøre en slik veksling av boliger bør prioriteres der det er mulig.

### 5.3 Merverdiavgift

Det bes om at Boligbygg holder byrådsavdelingen orientert om utviklingen for mva.-kompensasjon. Boligbygg skal som innspill til budsjett 2027 melde inn resultatet for mva.-kompensasjon for 2025 målt mot budsjett for 2025, samt status og prognose for 2026.

### 5.4 HMS/arbeidsmiljø

I møte med beboere med utfordringer knyttet til rus og psykiatri kan ansatte, innleide eller andre som utfører oppdrag i Boligbyggs eiendommer bli utsatt for trusler og/eller vold. Det er igangsatt flere prosesser for å etablere gode rutiner og iverksette tiltak som bidrar til å ivareta sikkerheten. Boligbygg skal fortsette å følge opp prosessene.

### 5.5 Tilfluktsrom

Boligbygg skal fortsette sitt arbeid med å sikre oversikt over tilfluktsrom i eiendomsporteføljen, vurdere tilfluktsrommenes tilstand og eventuelle utbedringsbehov for å møte lovkrav.

### 5.6 Innovasjon og utvikling

Byrådsavdelingen ber foretaket vurdere hvordan det kan bidra til innovasjon, og i denne forbindelse hente inn risikoreduserende (ekstern) finansiering fra tilgjengelige ordninger der dette er mulig. Det vises samtidig til SmartOslo som er en tilskuddsordning der virksomheter i Oslo kommune sammen med en bedrift kan søke om midler. Det bes om at Boligbygg Oslo KF ved årsavslutning informerer om aktivitet innenfor innovasjon og utvikling, herunder midler hentet gjennom ekstern finansiering.

### 5.7 Styringsinformasjon

Effektiviseringsprogrammet har synliggjort behov for å styrke styringsinformasjon bl.a. om effektivitet i oppgaveløsningen. Arbeidet med effektivisering videreføres i 2026, jf. punkt 2 ovenfor om fellesføring for 2026.

Boligbygg skal i denne forbindelse, innen medio mai 2026, utarbeide og oversende forslag til styringsinformasjon som blant annet måler effektivitet i tjenesteproduksjon, kostnadseffektivitet og effekten av iverksatte effektiviseringstiltak. Det vises i den forbindelse til at Boligbygg fra 2026 vil innføre et forenklet gårdsregnskap, jf. omtale under punkt 5.1 om FDV og gårdsregnskap.

## 6. Styringsdialog og resultatoppfølging

### 6.1 Styringsdialog og møteplan

Byrådsavdelingen fastsetter styringsdialogens form og innhold i samråd med virksomheten.

Mål- og resultatstyring er ikke bare knyttet til tildelingsbrevet, men til helheten i virksomhetens portefølje, egenart og risiko. Styringsdialogen med foretaket skal være dekkende for dette bildet. Foretaket skal i forkant av foretaksmøter og kontaktmøter oversende sin presentasjon, helst innen 5 virkedager før møtet. Foretaket skal videre og senest 14 dager i forkant av

foretaksmøter og kontaktmøter legge frem en risikovurdering av måloppnåelse og risiko for misligheter/styringssvikt.

Temaer i styringsmøtene vil blant annet være måloppnåelse, resultater og risiko for virksomheten i stort. Virksomhetens ansvar for å bidra til oppfølging av vedtatte planer, som Kommuneplanens Samfunnsdel, bør også inngå som tema i styrings-/fagdialogen. I Instruks for virksomhetsstyring er det nevnt en rekke områder som det, ut ifra en risikovurdering, kan være aktuelt å ta opp i styringsdialogen gjennom året. Byrådsavdelingen vil i dialog med virksomheten avklare dagsorden for disse møtene.

Viktig for god styring er både effektiv ressursbruk, tydelig kostnadsfokus og gode styringsdata for utvikling av mål- og resultatindikatorer. Det vises til at alle virksomheter forventes å holde seg orientert om faglig utvikling på aktuelle områder for å kunne bidra til utvikling av gode måleindikatorer og gode beslutningsgrunnlag.

Hvordan virksomheten involverer de tillitsvalgte og vernetjenesten i spørsmål som angår de ansattes arbeidssituasjon og arbeidsmiljø skal tas opp i styringsdialogen. Videre skal mål, resultater og risiko knyttet til sykefravær i virksomheten være et tema i etatsstyringsmøtene. Brudd på arbeidstidsbestemmelser og hvilke tiltak som iverksettes skal også være tema i styringsdialogen, jf. Rundskriv 31/2020.

Styringskalender for 2026 følger vedlagt.

## **6.2 Rapportering og resultatoppfølging**

Boligbygg skal rapportere på ordinær måte gjennom kvartals- og tertialrapportering, årsberetning, inkludert klimarapportering og statlige rapporteringskrav, herunder KOSTRA. Det vises til byrådssak «Økonomireglementet for 2025 – Videre delegering av fullmakter og fastsetting av instruks for økonomiforvaltning i etater». Vi viser også til særskilte rundskriv med nærmere krav til virksomhetenes rapportering.

Boligbygg skal i forbindelse med årsavslutning 2026 blant annet rapportere på følgende:

- Forbruk splittet på forvaltning, drift og vedlikehold i 2026.
- Tilstandsgrad for heleid bygningsmasse.
- Faktiske kostnader relatert til hærverk og feil bruk av boligene for hele porteføljen, jf. punkt 5.1.
- Energimerking av bygningsmassen.
- Kjøp av varer og tjenester i 2026 fra arbeidstreningsbedrifter som tilbyr tilrettelagt arbeid, jf. anskaffelsesforskriften § 8-8, § 16-9 eller § 30-3 som gir adgang til bruk av reserverte kontrakter hvor konkurransen reserveres for virksomheter med «funksjonshemmede eller vanskeligstilte personer».

Alle data som kreves innrapportert, både tjenestedata og regnskapsdata, skal være kvalitetssikret på en tilfredsstillende måte, i tråd med retningslinjer fra Byrådsavdeling for finans.

Vennlig hilsen

Anita Leirvik North

byråd

Vedlegg:

Styringskalender BBY 2026